This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.
+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.
+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.
+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

HARVARD LAW LIBRARY
3 2044 056 999 568

HARVARD LAW LIBRARY

Received MAR 11 1932

Digitized by Google

Belgium

Digitized by Google

Digitized by Google

DE

L'INDEMNITÉ

DUE A L'EXPROPRIÉ

POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Digitized by Google

DES MÊMES AUTEURS

EN VENTE CHEZ LE MÊME ÉDITEUR :

1. **Traité des brevets d'invention et de la contrefaçon industrielle,** précédé d'une théorie sur les inventions industrielles, par MM. EDMOND PICARD et XAVIER OLIN. — Bruxelles, Ve Parent et Fils, 1866. — Prix : 8 francs.
2. **Sur le serment d'avocat,** par X. OLIN. — Poot, 1863. — In-8° de 54 pages. — Prix : 1 franc.
3. **Du droit répressif dans ses rapports avec le territoire,** par X. OLIN. — Bruylant-Christophe et Ce, 1864. — Prix : 3 fr. 50.
4. **Essai sur la certitude dans le droit naturel,** par E. PICARD. — Bruylant-Christophe et Ce, 1864. — Prix : 2 fr 50.
5. **De l'expropriation par zônes et du jury d'expropriation,** par X. OLIN. — Guyot, 1866. — Prix : 50 centimes.

Bruxelles. — Imp. de Ve PARENT ET FILS.

Digitized by Google

TRAITÉ USUEL

DE

L'INDEMNITÉ

DUE A

L'EXPROPRIÉ

POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

PRÉCÉDÉ D'UN CODE

DE LA LÉGISLATION SUR L'EXPROPRIATION

PAR

Xavier Olin et Edmond Picard

AVOCATS A LA COUR D'APPEL DE BRUXELLES, DOCTEURS AGRÉGÉS
A L'UNIVERSITÉ LIBRE

BRUXELLES
AUGUSTE DECQ, ÉDITEUR
Rue de la Madeleine.

1867

BELGIQUE
9744
OLI

Digitized by Google

105 TX
0463

MAR 11 1932
3/11/32

Digitized by Google

Il existe actuellement chez un nombre considérable d'habitants de Bruxelles de vives préoccupations, au sujet des indemnités qui devront être payées lors des expropriations pour l'assainissement de la Senne. C'est le propriétaire qui suppute ce que lui vaudra son immeuble, c'est le locataire qui calcule ce qu'il aura à réclamer pour le changement de domicile qui va lui être imposé, c'est le négociant qui recherche ce qui lui reviendra pour le tort qu'il souffrira dans sa clientèle, ce sont vingt autres intéressés, à des titres divers, qui méditent, s'informent et comptent.

Ces questions d'indemnités à payer aux expropriés forment un des domaines les plus délicats et les plus compliqués du droit civil pratique. En temps d'expropriations (car il y en a un, comme il y a des temps de choléra et de guerre), en temps d'expropriations, les tribunaux sont encombrés d'affaires ayant pour objet l'indemnité. On se souvient sans doute qu'alors qu'il était question de décider le ministère à provoquer la création d'une cinquième chambre au tribunal de Bruxelles, ce qu'on faisait surtout valoir c'était l'encom-

Digitized by Google

brement des causes, dû, disait-on, à l'abondance des procès en expropriation.

L'extrême multiplicité des différends judiciaires de ce genre n'a rien qui doive étonner. On s'exagère aisément la valeur de ses droits; les loisirs que l'on a pour réfléchir, pendant l'intervalle qui sépare l'arrêté d'expropriation du jour où cette dernière s'effectue, favorise encore cette tendance; l'indemnité, sans cesse caressée, se dilate petit à petit, se gonfle comme un ballon; le rameau d'abord sec et aride, se cristallise pour nous servir d'une image de Stendhall, et apparaît bientôt chargé, jusqu'à se briser, des plus capricieuses arabesques. Mais gare au jour néfaste où l'expropriant vient fondre toutes ces merveilles, où sa main brutale donne le coup d'épingle au ballon majestueusement arrondi! Que d'espérances s'envolent alors comme des oiseaux effrayés, que de beaux châteaux en Espagne croulent comme des châteaux de carte!

Qu'on ne croie pas cependant que nous voulions dire que tous les torts, dans ces évaluations anticipées, soient du côté de ceux qu'on exproprie. Bien au contraire, car rien n'est plus fréquent que de voir l'expropriant se montrer d'une parcimonie peu recommandable, et s'inspirant des principes d'Harpagon, disputer sou à sou ce qu'on lui réclame. Dans son mouvement de réaction contre les prétentions des expropriés, il dépasse souvent en sens contraire, les exagérations de ceux-ci. C'est un rare bonheur quand la justice, tiraillée dans ces directions opposées, parvient à découvrir le point mystérieux où siége l'équité entre ces deux extrêmes.

Digitized by Google

L'expropriant a du reste plus d'une mauvaise conseillère pour se montrer aussi intraitable, et défendre sa position en désespéré ; s'il s'agit d'une commune, c'est le spectre du déficit, habitant obscur de toutes les caisses publiques, araignée gigantesque et vorace qui y tisse sa toile formidable et se nourrit d'impôts ; s'il s'agit d'une société, c'est la nécessité de réaliser la promesse de gros dividendes, qui lui fait disputer aux citoyens le juste prix des ennuis et des pertes de tous genres que leur cause l'expropriation.

Dans ces circonstances, nous avons cru répondre à un besoin très-répandu, en publiant une série d'articles où il a été traité de l'indemnité, d'après les principes les plus exacts du droit et les décisions qui ont cours dans nos tribunaux. Nous avons espéré contribuer ainsi à diminuer des procès toujours fâcheux, en modérant les demandes des expropriés et en rappelant aux règles de l'équité les expropriants aveuglés par l'intérêt. Mais si cette publication parviendra peut-être à empêcher des déceptions et des injustices, elle a également pour but d'éclairer les citoyens sur le point de savoir si tous les éléments qui doivent entrer en ligne de compte pour la fixation de ce qui leur revient, ont été appréciés. Quelques-uns de ces éléments sont, en effet, si ténus, si difficiles à découvrir, que malgré leur évidente équité, on les oublie souvent. C'est ainsi, pour n'en citer qu'un exemple, que lors des importantes expropriations auxquelles donna lieu la construction des Galeries Saint-Hubert, aucun des expropriés ne songea à réclamer les intérêts d'attente de l'indemnité, pendant l'in-

Digitized by Google

tervalle entre le jour où elle était payée et le jour où l'on pouvait utilement en trouver un remploi; cependant plus d'une décision judiciaire alloua ces intérêts dans des affaires postérieures. *Ab uno disce omnes..*

La plupart des expropriations judiciaires sont précédées de pourparlers officieux, et les intéressés sont fort souvent interrogés sur le chiffre de leurs prétentions. L'ignorance sur la mesure de leurs droits leur a fait maintes fois souscrire des traités désavantageux. Il importe donc qu'ils soient éclairés pour ce débat à l'amiable, car s'ils doivent éviter de compromettre leur cause par une demande trop modeste, ils doivent aussi se garder de rejeter imprudemment une offre équitable, dont le montant n'est pas toujours atteint, dans la suite, au milieu des hasards d'un procès.

Les questions auxquelles donne lieu le règlement des indemnités sont, nous le répétons, matière de droit et de procédure. Mais procédure et droit sont, à notre avis, susceptibles d'être exposés sous une forme accessible même aux gens qui n'y sont pas versés. Nous avons tâché d'en faire l'essai. Plût au sort que la jurisprudence ne fût plus une sphère où seuls les érudits pussent se mouvoir, et qu'elle se vulgarisât, pour le bien de tous et le repos de Thémis, à qui l'ignorance où la foule est des lois, taille la meilleure partie de sa besogne.

Le défaut de fixité qui règne encore dans la législation sur l'expropriation pour cause d'utilité publique a jusqu'ici fait obstacle à la publication d'un traité approfondi sur cette matière. En attendant l'apparition d'un

Digitized by Google

travail sérieux et complet, nous nous permettons de présenter aux intéressés ce petit ouvrage, comme une œuvre sans grande prétention scientifique. Composé d'une réunion d'articles qui ont paru dans le journal *la Liberté*, il est plutôt destiné à la masse du public qu'au jurisconsulte et à l'homme de loi, mais celui-ci trouvera peut-être aussi à y glaner quelque chose d'utile.

Fidèles à une règle que nous avons observée dans un autre ouvrage juridique, nous avons fait précéder notre traité d'une sorte de code de l'expropriation, où nous avons réuni toutes les dispositions légales actuellement en vigueur ou utiles pour l'intelligence de la matière. Nous espérons éviter ainsi à nos lecteurs des recherches, souvent pénibles, dans les volumineux recueils de nos lois.

Février 1867.

Digitized by Google

Digitized by Google

PREMIÈRE PARTIE

LÉGISLATION USUELLE

DE L'EXPROPRIATION

POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Constitution belge du 7 février 1831.

ART. 11. — Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans le cas et de la manière établie par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité.

—

Code civil.

ART. 545. — Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

—

Digitized by Google

16 septembre 1807. — Loi relative au desséchement des marais.

Art. 48. — Lorsque, pour exécuter un desséchement, l'ouverture d'une nouvelle navigation, un pont, il sera question de supprimer des moulins et autres usines, de les déplacer, modifier, ou de réduire l'élévation de leurs eaux, la nécessité en sera constatée par les ingénieurs des ponts et chaussées. Le prix de l'estimation sera payé par l'État, lorsqu'il entreprend les travaux; lorsqu'ils sont entrepris par des concessionnaires, le prix de l'estimation sera payé avant qu'ils puissent faire cesser le travail des moulins et usines.

Il sera d'abord examiné si l'établissement des moulins et usines est légal; ou si le titre d'établissement ne soumet pas les propriétaires à voir démolir leurs établissements sans indemnité, si l'utilité publique le requiert.

Art. 49. — Les terrains nécessaires pour l'ouverture des canaux et rigoles de desséchement, des canaux de navigation, de routes, de rues, la formation de places et autres travaux reconnus d'une utilité générale, seront payés à leurs propriétaires, et à dire d'experts, d'après leur valeur, avant l'entreprise des travaux, et sans nulle augmentation du prix d'estimation.

Art. 50. — Lorsqu'un propriétaire fait volontairement démolir sa maison, lorsqu'il est forcé de la démolir pour cause de vétusté, il n'a droit à indemnité que pour la valeur du terrain délaissé, si l'alignement qui lui est donné par les autorités compétentes le force à reculer sa construction.

Art. 51. — Les maisons et bâtiments dont il serait nécessaire de faire démolir et d'enlever une portion pour cause d'utilité publique légalement reconnue, se-

Digitized by Google

ront acquis en entier, si le propriétaire l'exige ; sauf à l'administration publique ou aux communes à revendre les portions de bâtiments ainsi acquises, et qui ne seront pas nécessaires pour l'exécution du plan. La cession par le propriétaire à l'administration publique ou à la commune, et la revente, seront effectuées d'après un décret rendu en conseil d'État, sur le rapport du ministre de l'intérieur, dans les formes prescrites par la loi.

Art. 52. — Dans les villes, les alignements pour l'ouverture des nouvelles rues, pour l'élargissement des anciennes qui ne font point partie d'une grande route, ou pour tout autre objet d'utilité publique, seront donnés par les maires, conformément au plan dont les projets auront été adressés aux préfets, transmis avec leur avis au ministre de l'intérieur, et arrêtés en conseil d'État.

En cas de réclamation de tiers intéressés, il sera de même statué en conseil d'État sur le rapport du ministre de l'intérieur.

Art. 53. — Au cas où, par les alignements arrêtés, un propriétaire pourrait recevoir la faculté de s'avancer sur la voie publique, il sera tenu de payer la valeur du terrain qui lui sera cédé. Dans la fixation de cette valeur, les experts auront égard à ce que le plus ou moins de profondeur du terrain cédé, la nature de la propriété, le reculement du reste du terrain bâti ou non bâti loin de la nouvelle voie, peut ajouter ou diminuer de valeur relative pour le propriétaire.

Au cas où le propriétaire ne voudrait pas acquérir, l'administration publique est autorisée à le déposséder de l'ensemble de sa propriété, en lui payant la valeur telle qu'elle était avant l'entreprise des travaux. La cession et la revente seront faites comme il a été dit en l'article 51 ci-dessus.

Digitized by Google

Art. 54. — Lorsqu'il y aura lieu en même temps à payer une indemnité à un propriétaire pour terrains occupés, et à recevoir de lui une plus value pour des avantages acquis à ses propriétés restantes, il y aura compensation jusqu'à concurrence, et le surplus seulement, selon les résultats, sera payé au propriétaire ou acquitté par lui.

Art. 55. — Les terrains occupés pour prendre les matériaux nécessaires aux routes ou aux constructions publiques pourront être payés aux propriétaires comme s'ils eussent été pris pour la route même.

Il n'y aura lieu à faire entrer dans l'estimation la valeur des matériaux à extraire, que dans le cas où l'on s'emparerait d'une carrière déjà en exploitation; alors les dits matériaux seront évalués d'après leur prix courant, abstraction faite de l'existence et des besoins de la route pour laquelle ils seraient pris, ou des constructions auxquelles on les destine.

—

8 mars 1810. — Loi sur les expropriations pour cause d'utilité publique.

Art. 1er. — L'expropriation pour cause d'utilité publique s'opère par l'autorité de la justice.

Art. 2. — Les tribunaux ne peuvent prononcer d'expropriation qu'autant que l'utilité en a été constatée dans les formes établies par la loi.

Art. 3. — Ces formes consistent :

1° Dans le décret impérial qui seul peut ordonner des travaux publics ou achats de terrains ou édifices destinés à des objets d'utilité publique;

2° Dans l'acte du préfet qui désigne les localités ou territoires sur lesquels les travaux doivent avoir lieu,

Digitized by Google

lorsque cette désignation ne résulte pas du décret même, et dans l'arrêté ultérieur par lequel le préfet détermine les propriétés particulières auxquelles l'expropriation est applicable.

Art. 4. — Cette application ne peut être faite à aucune propriété particulière qu'après que les parties intéressées ont été mises en état d'y fournir leurs contredits, selon les règles ci-après exprimées.

Art. 5. — Les ingénieurs ou autres gens de l'art chargés de l'exécution des travaux ordonnés devront, avant de les entreprendre, lever le plan terrier ou figuré des terrains ou édifices dont la cession serait par eux reconnue nécessaire.

Art. 6. — Le plan desdites propriétés particulières, indicatif des noms de chaque propriétaire, restera déposé pendant huit jours entre les mains du maire de la commune où elles seront situées, afin que chacun puisse en prendre connaissance et ne prétende en avoir ignoré.

Le délai de huitaine ne courra qu'à dater de l'avertissement qui aura été collectivement donné aux parties intéressées à prendre communication du plan.

Cet avertissement sera publié à son de trompe ou de caisse dans la commune, et affiché tant à la principale porte de l'église du lieu qu'à celle de la maison commune; lesdites publications et affiches seront certifiées par le maire.

Art. 7. — A l'expiration du délai, une commission présidée par le sous-préfet de l'arrondissement, et composée en outre de deux membres du conseil d'arrondissement désignés par le préfet, du maire de la commune où les propriétés seront situées, et d'un ingénieur, se réunira au local de la sous-préfecture.

Art. 8. — Cette commission recevra les demandes et

Digitized by Google

les plaintes des propriétaires qui soutiendraient que l'exécution des travaux n'entraîne pas la cession de leurs propriétés.

Elle appellera les propriétaires toutes les fois qu'elle le jugera convenable.

Art. 9. — Si la commission pense qu'il y a lieu de maintenir l'application du plan, elle en exposera les motifs.

Si elle est d'avis de quelques changements, elle ne les proposera qu'après avoir entendu ou appelé les propriétaires des terrains sur lesquels se reporterait l'effet de ces changements.

Dans le cas où il y aurait dissentiment entre les divers propriétaires, la commission exposera sommairement leurs moyens respectifs, et donnera son avis motivé.

Art. 10. — Les opérations de la commission se borneront aux objets mentionnés dans les articles 8 et 9 : elles devront être terminées dans le délai d'un mois, à partir de l'expiration de celui énoncé dans l'article 7 ; après quoi le procès-verbal en sera adressé par le sous-préfet au préfet.

Le préfet statuera immédiatement, et déterminera définitivement les points sur lesquels seront dirigés les travaux.

Art. 11. — La commission et le préfet ne prendront aucune connaissance des difficultés qui ne porteraient que sur le prix des fonds à céder.

Si les propriétaires et le préfet ne s'accordent point à ce sujet, il y sera pourvu par les tribunaux, qui connaîtront de même de toutes réclamations relatives à l'infraction des règles prescrites par le présent titre et le précédent.

Art. 12. — Lorsque les propriétaires souscriront à la cession qui leur sera demandée, ainsi qu'aux conditions

Digitized by Google

qui leur seront proposées par l'administration, il sera passé, entre ces propriétaires et le préfet, un acte de vente qui sera rédigé dans la forme des actes d'administration, et dont la minute restera déposée aux archives de la préfecture.

—

21 avril 1810. — Loi concernant les mines, les minières et les carrières.

Art. 43. — Les propriétaires de mines sont tenus de payer les indemnités dues au propriétaire de la surface sur le terrain duquel ils établiront leurs travaux.

Si les travaux entrepris par les explorateurs ou par les propriétaires de mines ne sont que passagers, et si le sol où ils ont été faits peut être mis en culture au bout d'un an comme il l'était auparavant, l'indemnité sera réglée au double de ce qu'aurait produit net le terrain endommagé.

Art. 44. — Lorsque l'occupation des terrains pour la recherche ou les travaux des mines prive les propriétaires du sol de la jouissance du revenu au delà du temps d'une année, ou lorsque, après les travaux, les terrains ne sont plus propres à la culture, on peut exiger des propriétaires des mines l'acquisition des terrains à l'usage de l'exploitation. Si le propriétaire de la surface le requiert, les pièces de terre trop endommagées ou dégradées sur une trop grande partie de leur surface devront être achetées en totalité par le propriétaire de la mine.

L'évaluation du prix sera faite, quant au mode, suivant les règles établies par la loi du 16 septembre 1807 sur le desséchement des marais, etc., titre XI; mais le terrain à acquérir sera toujours estimé au double de la valeur qu'il avait avant l'exploitation de la mine.

Digitized by Google

17 avril 1835. — Loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 1er. — A défaut de convention entre les parties, l'arrêté et le plan indicatif des travaux et des parcelles à exproprier, ainsi que les pièces de l'instruction administrative, seront déposés au greffe du tribunal de la situation des biens où les parties intéressées pourront en prendre communication, sans frais jusqu'au règlement définitif de l'indemnité.

Art. 2. — Information de ce dépôt sera donnée aux propriétaires et usufruitiers, par exploit contenant assignation à jour fixe, aux fins de voir procéder au règlement des indemnités et ordonner l'envoi en possession.

Le délai de l'assignation sera de quinzaine.

Copie de l'exploit sera, dans la huitaine au plus tard, affichée à la principale porte de l'église et de la maison communale du lieu de la situation des biens. Une autre copie sera, en outre, dans le même délai, remise au bourgmestre de la commune.

Un extrait de l'exploit contenant les noms des parties et l'indication sommaire des biens, sera inséré dans l'un des journaux de l'arrondissement et de la province, s'il y en a.

En cas d'absolue nécessité, le délai de l'assignation pourra être abrégé par ordonnance du président rendue sur requête.

Art. 3. La cause sera appelée à l'audience indiquée par l'ajournement. Si la partie assignée a constitué ou constitue avoué, il sera procédé, toute affaire cessante, comme il sera dit à l'article suivant; s'il n'y a pas constitution d'avoué, le défaillant sera réassigné par un huissier commis, au jour fixé par le tribunal, sans qu'il

Digitized by Google

soit besoin de lever le jugement. Le délai pour la comparution ne pourra dépasser la quinzaine.

Art. 4. — A l'audience indiquée par l'article précédent le tribunal jugera si les formalités prescrites par la loi, pour parvenir à l'expropriation, ont été remplies. Si le défendeur comparaît, il sera entendu au préalable et sera tenu de proposer en même temps, à peine de déchéance, toutes les exceptions qu'il croirait pouvoir opposer. Le tribunal statuera sur le tout par un seul jugement, séance tenante ou au plus tard à l'audience suivante.

Art. 5. — Si le tribunal décide que l'action n'a pas été régulièrement intentée, que les formes prescrites par la loi n'ont pas été observées, ou bien que le plan des travaux n'est pas applicable à la propriété dont l'expropriation est poursuivie, il déclarera qu'il n'y a pas lieu de procéder ultérieurement.

Art. 6. — L'appel de ce jugement, comme de celui qui aura décidé qu'il y a lieu de passer outre au règlement de l'indemnité, sera interjeté dans la quinzaine de sa prononciation.

L'appel contiendra assignation à comparaître dans la huitaine, ainsi que les griefs contre le jugement, le tout à peine de nullité ; aucuns griefs autres que ceux énoncés dans l'acte d'appel ne pourront être discutés à l'audience ni par écrit.

Il sera statué sur l'appel, sans remise, au jour fixé par ordonnance du président rendue sur requête.

Art. 7. — Si le tribunal décide que les formes prescrites par la loi ont été observées, et qu'il n'ait pas été produit de documents propres à déterminer le montant de l'indemnité, il déclarera, par le même jugement, qu'il sera procédé, dans le plus bref délai, à la visite et à l'évaluation des terrains ou édifices par trois experts

Digitized by Google

qui seront désignés sur-le-champ et de commun accord par les parties, sinon nommés d'office. Il commettra un des juges qui se rendra avec eux et le greffier sur les lieux aux jour, heure et lieu qui seront indiqués par le même jugement.

Art. 8. — La prononciation de ce jugement vaudra signification tant à avoué qu'à partie; dans les trois jours de cette prononciation, le greffier sera tenu de délivrer au poursuivant un extrait du jugement, contenant les conclusions, les motifs et le dispositif, sans qu'il soit besoin d'enregistrement préalable.

Dans les trois jours suivants, cet extrait sera signifié aux experts, avec sommation de se rendre sur les lieux aux jour, heure et lieu indiqués par le jugement.

Art. 9. — Les experts prêteront serment sur les lieux contentieux, en mains du juge-commissaire, qui remplacera ceux qui feraient défaut ou contre lesquels il admettrait des causes de récusation. Les parties lui remettront les documents qu'elles croiront utiles à l'appréciation de l'indemnité; il pourra au surplus s'entourer de tous les renseignements propres à éclairer les experts, et même, soit d'office, soit à la demande de l'une ou de l'autre des parties, procéder à une information. Dans ce cas, les personnes qu'il trouvera convenable d'entendre, seront interrogées en présence des experts et des parties.

Il sera dressé procès-verbal par le juge-commissaire; il y sera fait mention du résultat des déclarations des personnes qui auront concouru à l'information, ainsi que du jour où il fera son rapport à l'audience. L'avis des experts y sera annexé, et le tout sera déposé au greffe, à l'inspection des parties, sans frais.

Le rapport des experts ne liera pas le tribunal et ne vaudra que comme renseignement.

Digitized by Google

Art. 10. — Les formalités prescrites par le code de procédure pour le rapport des experts et les enquêtes, ne sont pas applicables aux opérations et informations dont il s'agit en l'article qui précède.

Art. 11. — La cause sera appelée à l'audience, sur le rapport du juge-commissaire, au jour indiqué dans son procès-verbal, et sur avenir s'il y a avoué constitué, sans qu'il soit besoin de faire signifier au préalable le procès-verbal, non plus que l'avis des experts. Les parties seront entendues, et le jugement qui déterminera l'indemnité sera prononcé dans les dix jours après les plaidoiries.

Art. 12. — En vertu de ce jugement, et sans qu'il soit besoin de le faire signifier au préalable, le montant de l'indemnité adjugée sera déposé dans la caisse des consignations; et, sur le vu de la signification faite à avoué ou à partie, du certificat de dépôt, l'administration ou le concessionnaire sera envoyé en possession, par ordonnance du président, rendue sur requête. Cette ordonnance du président sera exécutoire provisoirement, nonobstant opposition, appel et sans caution.

Art. 13. — Les parties assignées, non domiciliées dans le lieu où siége le tribunal, seront tenues d'y faire élection de domicile; à défaut de cette élection, toutes significations, même celle du jugement définitif, ainsi que d'offres réelles et d'appel, seront valablement faites au greffe.

Art. 14. — Les délais fixés par la présente loi pour les ajournements ou autres actes de procédure, sont applicables aux étrangers comme aux régnicoles.

Art. 15. — L'instruction sera réputée contradictoire, à l'égard des parties qui n'auraient pas constitué avoué sur les assignations dont il s'agit aux art. 2 et 3, ou qui, après avoir constitué avoué, ne se trouveraient pas

Digitized by Google

représentées aux audiences ou actes de procédure ultérieurs.

Art. 16. — Tout incident non prévu par les dispositions qui précèdent sera jugé sans désemparer, ou, au plus tard, à l'audience qui suivra les plaidoiries.

Art. 17. — Les jugements qui interviendront dans l'instruction de la procédure, telle qu'elle est réglée par les articles précédents, ne seront rendus qu'après avoir entendu le ministère public; ils seront exécutoires provisoirement, nonobstant opposition, appel et sans caution.

La cour d'appel ne pourra, en aucun cas, accorder des défenses tendant à arrêter directement ou indirectement l'exécution de ces jugements.

Art. 18. — Si le jugement qui a fixé l'indemnité est réformé et que l'arrêt en ait augmenté le chiffre, l'administration ou le concessionnaire sera tenu de consigner le supplément d'indemnité dans la huitaine de la signification de l'arrêt; sinon le propriétaire pourra, en vertu du même arrêt, faire suspendre les travaux.

Art. 19. — Dans le cas où il y aurait des tiers intéressés à titre de bail, d'antichrèse, d'usage ou d'habitation, le propriétaire sera tenu de les appeler avant la fixation de l'indemnité pour concourir, s'ils le trouvent bon, en ce qui les concerne, aux opérations des évaluations; sinon il restera seul chargé envers eux des indemnités que ces derniers pourraient réclamer. Les indemnités des tiers intéressés, ainsi appelés ou intervenant, seront réglées en la même forme que celles dues au propriétaire.

Art. 20. — Le jugement par lequel il a été décidé que les formalités prescrites par la loi, pour constater l'utilité publique, ont été remplies, sera immédiatement transcrit au bureau de la conservation des hypothèques.

Digitized by Google

Un extrait contenant la date du jugement et de la transcription, les noms des parties, la désignation de la nature et de la situation des biens dont la dépossession est poursuivie, sera et restera affiché dans l'auditoire du tribunal jusqu'au règlement de l'indemnité.

Dans la quinzaine de la date de l'affiche, les priviléges et les hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales, antérieurs au jugement, seront inscrits.

L'immeuble sera affranchi de tous priviléges et hypothèques, de quelque nature qu'ils soient, non inscrits dans ce délai ou antérieurement, sans préjudice du recours contre les maris, tuteurs, ou autres administrateurs qui auraient dû requérir les inscriptions.

Art. 21. — Les actions en résolution, en revendication, ou toutes autres actions réelles, ne pourront arrêter l'expropriation ni en empêcher l'effet. Le droit des réclamants sera transporté sur le prix, et l'immeuble en demeurera affranchi.

Art. 22. — Sur le vu du jugement et du certificat délivré après le délai fixé en l'art. 20, constatant que l'immeuble exproprié est libre d'hypothèques, le préposé à la caisse des consignations sera tenu de remettre aux ayants droit le montant de l'indemnité adjugée, s'il n'existe aucune saisie-arrêt ou opposition sur les deniers consignés.

A défaut de produire ce certificat ou de rapporter mainlevée des saisies-arrêts ou oppositions, le préposé à la caisse des consignations ne pourra vider ses mains que sur ordonnance de justice. Il en sera de même dans les cas où les droits du propriétaire et de l'usufruitier ne se trouveraient pas réglés par le jugement qui a ordonné la consignation.

Le créancier, qui, par le résultat d'un ordre ouvert pour la distribution de l'indemnité, n'obtiendrait pas

Digitized by Google

collocation utile pour la totalité de sa créance, ne pourra, pour cause du morcellement de son hypothèque, ou de la division de son capital, exiger le remboursement du surplus de sa créance, si elle n'est d'ailleurs exigible en vertu de son titre, ou pour tout autre motif.

Art. 23. — Si les terrains acquis pour travaux d'utilité publique ne reçoivent pas cette destination, un avis publié de la manière indiquée en l'art. 6, titre II de la loi du 8 mars 1810, fait connaître les terrains que l'administration est dans le cas de revendre. Dans les trois mois de cette publication, les anciens propriétaires qui veulent réacquérir la propriété desdits terrains sont tenus de le déclarer, à peine de déchéance.

A défaut par l'administration de publier cet avis, les anciens propriétaires, ou leurs ayants droit, peuvent demander la remise desdits terrains, et cette remise sera ordonnée en justice sur la déclaration de l'administration qu'ils ne sont plus destinés à servir aux travaux pour lesquels ils avaient été acquis.

Le prix des terrains à rétrocéder sera fixé par le tribunal de la situation, si mieux n'aime le propriétaire restituer le montant de l'indemnité qu'il a reçue. La fixation judiciaire du prix ne pourra en aucun cas, excéder le montant de l'indemnité.

Art. 24. — L'enregistrement de tous actes, jugements et arrêts relatifs au règlement de l'indemnité, à l'envoi en possession, à la consignation et au paiement, à l'ordre à ouvrir, au report de l'hypothèque sur des fonds autres que ceux cédés ou expropriés, ou bien à la rétrocession, aura lieu gratis.

Art. 25. — La présente loi n'est pas applicable aux demandes en expropriation formées antérieurement à sa promulgation.

Digitized by Google

Néanmoins, il sera libre au poursuivant de renoncer à sa demande et d'en intenter une nouvelle, à la charge de supporter les frais de la renonciation.

Art. 26. — Les titres III et IV de la loi du 8 mars 1810 sont abrogés. Les dispositions de la loi du 16 septembre 1807, ou de toutes autres lois qui se trouveraient contraires à la présente, sont rapportées.

—

25 mars 1847. — Loi sur le défrichement des terrains incultes.

Art. 8. — Les biens mentionnés à l'art. 1er pourront être expropriés dans les limites des crédits ouverts au gouvernement, soit pour les irrigations, soit pour les défrichements ; l'arrêté d'expropriation devra être précédé de l'avis des conseils communaux intéressés et de la députation permanente du conseil provincial.

—

1er juillet 1858. — Loi relative à l'expropriation pour assainissement des quartiers insalubres.

Art. 1er. — Lorsque, pour l'assainissement d'un quartier, il est jugé nécessaire d'ouvrir, élargir, redresser ou prolonger des rues ou impasses, d'établir ou agrandir des places publiques, de creuser, approfondir, élargir ou voûter un canal ou cours d'eau, le gouvernement, à la demande du conseil communal, autorise, conformément aux lois des 8 mars 1810 et 17 avril 1835, l'expropriation de tous les terrains destinés à la voie publique et aux constructions comprises dans le plan général des travaux projetés.

Digitized by Google

Art. 2. — La nécessité de l'assainissement et les plans des travaux projetés sont soumis à l'avis d'une commission spéciale, nommée par la députation permanente du conseil provincial.

Cette commission est composée de cinq membres, et comprend un membre d'une administration publique de bienfaisance ou d'un comité de charité, un médecin et un architecte ou un ingénieur.

La commission est assistée, dans la visite des lieux, par le bourgmestre ou par l'échevin qui le remplace.

Art. 3. — Le plan général, prescrit par l'art. 1er, indique :

1° La superficie des terrains et édifices dont la cession est nécessaire ;

2° Le nom de chaque propriétaire ;

3° Les travaux à exécuter sur lesdits terrains après l'expropriation ;

4° Les parcelles de terrain destinées à être remises en vente, ou à recevoir des constructions sur l'alignement des nouvelles rues ou places.

Art. 4. — S'il reste, hors des limites fixées pour l'exécution du plan, des enclaves ou des parcelles qui, soit à cause de leur exiguité, soit à cause de leurs situations, ne sont plus susceptibles de recevoir des constructions salubres, ces terrains sont portés au plan comme faisant partie des immeubles à exproprier ; toutefois, les propriétaires peuvent être autorisés à conserver ces terrains, s'ils en font la demande avant la clôture de l'enquête.

Art. 5. — Le plan reste déposé, pendant un mois, au secrétariat de la commune.

Art. 6. — Lorsque les propriétés, comprises au plan, appartiennent à un seul propriétaire, ou lorsque tous les propriétaires sont réunis, la préférence, pour l'exé-

Digitized by Google

cution des travaux, leur est toujours accordée, s'ils se soumettent à les exécuter dans le délai fixé, et conformément au plan approuvé par le gouvernement, et s'ils justifient d'ailleurs des ressources nécessaires.

La même préférence peut être accordée, sous les mêmes conditions, aux propriétaires qui possèdent en superficie plus de la moitié des terrains à exproprier.

Dans l'un et l'autre cas, s'il y a des demandeurs en concession, auteurs du plan, ils ont droit à une indemnité à payer par les propriétaires, et dont le montant est fixé par l'arrêté royal approuvant les travaux et emprises.

Art. 7.—Les propriétaires doivent, sous peine de déchéance, réclamer la préférence dans la quinzaine qui suit l'expiration du délai fixé à l'article 5.

Art. 8. — Quand l'exécution du plan entraîne la suppression totale ou partielle d'une rue, les propriétaires riverains de la rue supprimée, ont la faculté de s'avancer jusqu'à l'alignement de la nouvelle voie. S'ils ne veulent pas user de cette faculté, l'expropriation de leur propriété entière pourra être ordonnée.

Les terrains à acquérir par les propriétaires seront estimés par des experts nommés par les deux parties, et par un tiers expert nommé par le président du tribunal de première instance de l'arrondissement.

Art. 9. —L'indemnité à payer aux propriétaires est déterminée selon la valeur vénale qu'avaient les immeubles avant l'adoption du plan par l'autorité communale.

Art. 10. — L'arrêté royal autorisant l'expropriation détermine les conditions de la revente des terrains non occupés par la voie publique.

Art. 11. — La présente loi n'est applicable qu'aux villes et communes soumises au régime de la loi du 1er février 1844 sur la police de la voirie.

Digitized by Google

Digitized by Google

SECONDE PARTIE

MANUEL DE L'INDEMNITÉ

EN MATIÈRE D'EXPROPRIATION

I

PRINCIPES GÉNÉRAUX.

Quand on délaisse les applications, extraordinairement variées, auxquelles donne lieu le règlement de l'indemnité en matière d'expropriation, et qu'on s'efforce de remonter aux principes, ce n'est pas sans étonnement que l'on constate que ceux-ci se résument en une formule unique, d'une simplicité extrême. Cette maîtresse règle, sur laquelle pivote tout le reste, est inscrite dans l'article 11 de notre Constitution : « Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établie par la loi et *moyennant une juste et préalable indemnité.* »

Digitized by Google

Tel est le texte dans toute sa simplicité native, y compris la faute de grammaire que nos constituants, encore trop imprégnés sans doute de l'usage forcé de la langue hollandaise, auquel le gouvernement déchu les avait jadis asservis, commirent dans la terminaison du mot *établie*.

Le principe qu'ils énonçaient n'était pas nouveau; déjà l'article 545 du code Napoléon l'avait consacré. Mais, en 1830, il ne parut pas suffisamment abrité dans un code que l'on pouvait modifier tous les jours. On voulut lui donner des garanties plus fortes en lui faisant place dans l'enceinte sacrée de la loi fondamentale. Cette dignité nouvelle à laquelle on l'élevait est un fait que ne doivent pas perdre de vue ceux qui auront à vider les questions d'indemnité; il leur signale l'importance des fonctions qu'ils remplissent et le respect que méritent les intérêts sur lesquels ils ont à se prononcer. Cet avertissement que leur a donné le congrès national devra toujours être présent à leur esprit et fortifier leur volonté de rendre rigoureusement aux citoyens expropriés tout ce qui leur revient.

Or, la phrase finale de l'article 11 de notre Constitution, qui prononce que l'indemnité devra être *juste*, est la source d'où découlent toutes les règles de cette délicate matière. Qu'un esprit sensé et ingénieux s'efforce de faire sortir tout ce que cette phrase contient de développements cachés, et il fera un traité complet de l'indemnité d'expropriation. Les règles qui dirigent celle-ci en sortiront une à une, comme d'une graine surgissent la tige, les feuilles, les fleurs, ou plutôt, quand on songe aux ramifications sans nombre que la pratique a déjà vu se produire dans ce domaine dont les limites semblent indéfinies, comme du gland surgit un chêne noueux, branchu, feuillu.

Digitized by Google

Mais avant d'en arriver aux applications les plus spéciales, il est quelques axiômes généraux dont l'application se retrouve partout, et qui, rompant déjà le vague de la règle primitive, servent de guides dans les cas divers qui se présentent. On en peut citer trois de ce genre, et il ne sera pas difficile de voir que tous trois réalisent à un point de vue particulier ce principe de l'article 11, que l'indemnité doit être juste. Ces axiômes, les voici :

I. L'exproprié doit être indemnisé de toutes les pertes qui sont une conséquence immédiate et directe de l'expropriation;

II. Le calcul de l'indemnité doit se baser sur la valeur de l'emprise pour l'exproprié et non pour l'expropriant : il faut tenir compte dans cette appréciation de toutes les circonstances qui donnent à l'emprise une valeur spéciale pour son propriétaire;

III. La valeur de l'emprise doit être calculée au moment où l'expropriation est consommée, c'est-à-dire au moment où est rendu le jugement qui déclare que toutes les formalités présentées par la loi ont été remplies.

Expliquons ces propositions qui, sans doute, conservent quelque chose d'obscur pour ceux qui ne sont pas versés dans la science du droit.

La première est, certes, la moins embarrassante à première vue. Elle a cependant donné lieu à plus d'une difficulté sérieuse. Il faut, disons-nous, que l'exproprié soit indemnisé de toutes les pertes que lui occasionne l'expropriation. S'il n'en était pas ainsi, pourrait-on encore prétendre que cette indemnité fût juste? Les décisions judiciaires qui ont confirmé ce principe sont presque innombrables, et si nous en citons une, c'est moins pour donner à cette règle une autorité que personne ne

Digitized by Google

lui conteste, que pour la présenter sous une forme nouvelle et peut-être plus saisissante.

Voici ce que dit à ce sujet un jugement du tribunal de Bruxelles, en date du 15 février 1851, rendu en cause de l'État belge contre Coghen et consorts, et qui se trouve à la page 385 de la 12me année de la *Belgique judiciaire :* « Attendu que, pour être juste, l'indemnité doit équivaloir à toute la perte que l'expropriation fait éprouver à celui qui la subit... Que pour apprécier l'indemnité garantie par la loi au propriétaire forcé de subir les exigences de l'intérêt public, il ne peut alors s'agir d'examiner seulement ce que le fait de la dépossession d'une partie de son bien lui cause de dommage, mais qu'il faut voir ce que l'intérêt public, c'est-à-dire les travaux à exécuter, impose réellement de perte à l'intérêt privé. Attendu que tout cela est indivisible et que le sacrifice que subit, dans quelque partie que ce soit de son bien, le propriétaire exproprié pour un travail d'utilité publique, doit être, par rapport à lui, considéré comme un des effets directs de l'expropriation. »

Plaçons-nous maintenant dans la situation d'un propriétaire que l'on exproprie; demandons-nous quelles sont toutes les pertes que l'expropriation lui inflige, et répondons, sans hésiter, que l'indemnité devra être suffisante pour les réparer toutes. Ainsi, on lui enlève une partie de sa propriété, il faudra qu'on la lui paie. La partie qui lui reste subit une dépréciation par suite du morcellement : il faudra qu'on lui paye cette dépréciation. Les travaux qu'on exécute rendent l'accès chez lui plus difficile; il faudra qu'on lui en tienne compte. En lui enlevant sa maison, on le force à déménager : il faudra qu'on lui rembourse les frais de ce déménagement. Il était établi dans une rue fréquentée qui lui donnait

Digitized by Google

une clientèle de passage que le déplacement lui fait perdre : il faudra qu'on l'en indemnise. Et ainsi de cent autres exemples dont nous ne verrions pas la fin si nous voulions les énumérer tous, mais sur les principaux desquels nous reviendrons dans la suite de ces études.

Mais il faut, bien entendu, que l'expropriation soit la source directe de la perte subie. Dès que celle-ci provient d'une autre cause, on ne peut plus en demander équitablement la réparation à celui qui exproprie. Il aurait droit de répondre qu'il n'y est pour rien. Ainsi, en matière de clientèle, comme nous aurons lieu de le démontrer amplement plus tard, quand celle-ci ne dérive pas de la situation mais des mérites personnels du fabricant, l'expropriation, qui laisse à celui-ci tous ses mérites, est sans influence sur elle. Si elle venait donc à se perdre, à la suite d'un déplacement, on ne pourrait y voir qu'une simple coïncidence; la cause réelle de son altération se trouverait sans doute dans une négligence ou une autre faute personnelle à celui qui en jouissait.

Nous avons dit, en second lieu, que pour évaluer l'indemnité, il fallait avoir égard à la valeur de l'emprise pour l'exproprié, plutôt qu'à celle qu'elle pourrait avoir pour l'expropriant, et nous avons ajouté que si des circonstances particulières donnaient à la propriété une valeur toute spéciale pour son possesseur, il fallait en tenir compte dans cette évaluation.

La Constitution exige, en effet, que l'on accorde au citoyen une juste indemnité, elle ne se borne pas à lui allouer la valeur vénale de son bien. Si tel immeuble a pour un particulier une valeur spéciale, en raison de circonstances qui lui sont personnelles, il est certain que cette propriété vaudra pour son possesseur, au-delà

Digitized by Google

de ce qu'elle vaut pour l'expropriant, ou pour la généralité des acquéreurs. Le prix qu'on obtiendrait de ce bien aux enchères publiques, ne représenterait point l'estimation que son propriétaire en ferait pour lui-même.

La perte qui résultera de la dépossession sera dès lors plus considérable pour ce citoyen que pour tout autre, l'indemnité à laquelle il a droit, sera donc plus considérable aussi, elle dépassera ce qu'on appelle communément la valeur vénale, ou sinon elle cesserait d'être juste.

Nous savons que ce principe a été souvent perdu de vue, même par la jurisprudence; nous le croyons cependant à l'abri de toute contestation sérieuse. Il est conforme à l'équité, il est d'accord avec le texte de la Constitution : si celle-ci avait voulu restreindre le prix à toucher par l'exproprié, à la valeur vénale de l'immeuble, elle l'aurait clairement exprimé par les termes dont elle se serait servi, elle aurait parlé de *valeur vénale*, elle n'aurait point prescrit de *juste indemnité*.

Aussi, pour en citer un exemple, il se peut qu'une habitation ait pour son propriétaire une valeur toute particulière, si elle a été le berceau de ses ancêtres, si des souvenirs historiques s'y rattachent. L'hôtel d'Arenberg notamment, sera-t-il évalué au même taux par la famille, que par le premier venu, acquéreur ordinaire, qui en donnera tout au plus la valeur vénale?

Nous savons que l'on a contesté à la valeur d'affection, la possibilité de s'évaluer en argent, et que les expropriants en ont profité pour ne pas en tenir compte dans l'allocation de l'indemnité. Cependant tous les jours, les tribunaux estiment un préjudice moral, à bons écus comptants; lorsqu'il s'agit de réparer le tort causé par un calomniateur à l'honneur, à la considération

Digitized by Google

d'une personne, n'élève-t-on pas les dommages-intérêts en proportion du froissement subi par les sentiments de la personne offensée, bien qu'elle n'ait éprouvé aucun dommage matériel?

Reconnaissons-le avec la réalité des faits. Il est peu de choses qui, dans ce monde, ne puissent s'évaluer à prix d'argent. La satisfaction de recevoir ne compense-t-elle pas, jusqu'à un certain point, la douleur ou les froissements que l'on a subis d'autre part?

Et pour en revenir à notre exemple, n'est-il pas évident que si dans une licitation entre les membres d'une famille, un des descendants voulait conserver la demeure paternelle, le berceau de ses aïeux, ne payerait-il point le privilége de retenir ce lot, par certains sacrifices pécuniaires, par des compensations matérielles avec ses co-partageants? Ce supplément sur la valeur vénale, représente la valeur d'affection attachée par lui à ce bien; si on le dépossède de sa propriété, il est donc possible, il est équitable d'en tenir compte.

Enfin, avons-nous ajouté, le moment auquel il faut se placer pour faire l'évaluation est celui du jugement qui prononce que les formalités prescrites sont accomplies et dont il est question dans l'article 7 de la loi de 1835; ces formalités sont développées dans les six articles qui le précèdent. Il ne s'agit, bien entendu ici, que d'un règlement judiciaire de l'indemnité. Si l'on détermine celle-ci à l'amiable, les parties sont libres de prendre la valeur à la date qui leur plaît; la plus rationnelle sera naturellement celle où s'opérera la transmission de la chose expropriée, de celui qui l'abandonne à l'expropriant qui l'acquiert.

Mais dans l'hypothèse où l'on ne parvient pas à tomber d'accord, où un procès surgit et où la justice est appelée à prononcer, notre règle reçoit toute son ap-

Digitized by Google

plication. C'est, en effet, ce jugement dont nous parlons qui opère le transfert de la propriété; l'expropriant devient à ce moment même acquéreur; or, n'est-il pas d'usage que le prix qu'on demande à qui achète soit celui de la chose achetée, au moment de l'acquisition?

Ajoutons cependant, pour être exacts, que si, à cette date, l'objet exproprié avait subi une dépréciation toute temporaire, il n'en faudrait pas tenir compte. C'est une vérité que nous démontrerons en traitant de la dépréciation résultant d'événements politiques d'une influence passagère.

Tels sont les principes généraux qu'il importe surtout de connaître. Pour qui les possède bien, nombre de questions s'aplanissent, nombre de difficultés se simplifient. Nous aurons plus d'une occasion de le faire voir.

II

DE L'INFLUENCE DES ÉVÉNEMENTS POLITIQUES SUR LE CHIFFRE DE L'INDEMNITÉ.

Ce fut une sorte de terreur parmi tous ceux que menaçaient les expropriations pour l'assainissement de la Senne, quand survint la déclaration de guerre entre la Prusse et l'Autriche, et qu'immédiatement, par un phénomène trop naturel, hélas! et trop souvent vérifié, les immeubles de tous genres subirent une forte dépréciation. La société anglaise, va disait-on, profiter de ce coup de temps, pour procéder aux expropriations; elle exploitera la baisse; nous serons forcés d'accepter pour nos

Digitized by Google

héritages des valeurs bien inférieures à celles que nous eussions obtenues il y a quelques mois.

Aujourd'hui ce danger ne paraît plus aussi imminent.

Mais en eût-il été autrement, que les craintes des expropriés n'en eussent pas moins été peu fondées. C'est, en effet, une erreur de croire que l'expropriant, qui peut choisir son heure, aurait le droit de tirer parti de circonstances fortuites et passagères pour s'enrichir aux dépens du public. Que le particulier qui vend son fonds quand il lui plaît, subisse les dépréciations qu'amènent les troubles internationaux, il n'a pas le droit de s'en plaindre : nul ne le force à vendre, nul ne lui impose un acheteur déterminé. Il reste le maître le plus absolu de sa chose, il l'aliène ou la conserve, la vend à Pierre ou bien à Jean. Tout cela est parfaitement équitable. Mais combien cela change, quand la liberté du vendeur disparaît, quand on lui impose la vente, quand on lui impose un acheteur déterminé! La position de celui-ci est trop belle pour qu'on ne la soumette pas à certaines restrictions ; s'il doit résulter quelque mal d'un événement imprévu, c'est sur lui qu'il doit retomber et non sur celui qu'il dépouille et qui, s'il eût conservé son libre arbitre, aurait peut-être repoussé l'expropriation sans un instant d'hésitation.

Ce n'est pas nous seulement qui professons cette doctrine ; elle a déjà reçu la consécration solennelle de la justice dans une occasion qui réalisait en Belgique, au plus haut degré, l'influence de la politique extérieure sur la valeur des propriétés du pays. Nous voulons parler de la révolution de 1848, qui s'agitait bien plus près de nos frontières que la guerre d'Allemagne, et qui impressionna chez nous le crédit plus fortement qu'il ne l'est à l'heure actuelle. La société du chemin de fer du Luxembourg poursuivait à cette époque des expropria-

Digitized by Google

tions contre certains propriétaires de terrains situés au Quartier-Léopold. Elle intenta notamment, le 26 janvier 1848, un procès contre M. Dubois, auquel la société du Jardin Zoologique a acheté la maison de campagne, où elle a depuis si bien prospéré.

Le 12 février fut rendu un jugement qui, déclarant que toutes les formalités prescrites avaient été accomplies, ordonna de passer outre au règlement des indemnités.

Or, dans l'intervalle, le 24 février, avait éclaté la révolution de février. L'expertise du terrain eut lieu postérieurement. La compagnie du Luxembourg soutint qu'il fallait avoir égard à ce grand événement politique qui avait détruit (une fois de plus) les chances de bénéfices que présentait l'établissement du Quartier Léopold. D'après elle, il ne fallait considérer que le préjudice réel et direct, que la valeur vénale effective au moment où l'indemnité se fixe, sans tenir aucun compte des incertitudes de l'avenir. Les experts n'admirent pas ce système.

L'exproprié le combattit également et voici comment la Cour d'appel de Bruxelles trancha le litige dans son arrêt du 27 novembre 1848, qu'on peut lire dans la *Belgique judiciaire,* tome septième, page 278.

« Attendu que les perturbations politiques, qui démontreraient prétendûment, d'après les appelants, l'exagération de l'expertise, sont survenues après le 12 février 1848; que cette date est celle du jugement qui, en reconnaissant accomplies les formalités de l'expropriation, décide qu'il y a lieu de passer outre au règlement de l'indemnité; que dès lors c'est à cette date, époque de la transmission de la propriété et de l'ouverture du droit du propriétaire à en obtenir le prix, qu'il faut se reporter aujourd'hui pour établir ce prix, *sans égard aux événements postérieurs.* »

Digitized by Google

Mais, dira-t-on, voilà qui ne nous sauve pas. L'arrêt ne parle que des événements postérieurs au jugement qui déclare l'expropriation régulière. Ceux qui l'auront précédé conserveront donc leur influence. Or, comme jusqu'à ce jour pareil jugement n'a été rendu contre aucun de nous, expropriés, nous subirions, si l'on commençait les expropriations demain, toutes les conséquences désastreuses de la guerre germanique.

Ne parlons pas si vite. Voici la fin de l'arrêt. Elle répond à l'objection.

« Attendu que ces mêmes circonstances, *ou d'autres aussi désastreuses, mais également temporaires*, SE FUSSENT ELLES-MÊMES DÉJA PRODUITES AU MOMENT DE LA MUTATION DE PROPRIÉTÉ, *encore ne pourraient-elles être de quelque prépondérance*, dès qu'il s'agit de déterminer *la valeur normale* des valeurs immobilières et surtout de contraindre le propriétaire à s'en dessaisir à un moment précis et qu'il n'est pas maître de différer, comme agirait celui *demeuré libre de régler, à son gré, le sort de ses intérêts.* »

La même chambre de la Cour rendit le même jour un second arrêt identique, au profit d'un sieur Smeyers.

Nous croyons que cette décision s'explique d'elle-même. Ne lui donnons cependant pas une portée exagérée. Qu'on remarque bien que l'indemnité doit être égale à la valeur normale de l'immeuble, à la valeur dépouillée de ses fluctuations temporaires. Car, si des événements dépréciaient, non pas d'une manière momentanée, mais à jamais ou pour fort longtemps, la valeur d'une propriété, il faudrait en tenir compte.

Digitized by Google

III

DE L'INDEMNITÉ POUR PERTE DE CLIENTÈLE.

Quand les expropriations pour cause d'utilité publique ont lieu dans une ville où, comme à Bruxelles, le commerce de détail est fort développé, le déplacement d'une maison de commerce amené par l'expropriation, cause souvent un grand préjudice à l'exproprié. Il était parvenu, grâce parfois à des sacrifices excessifs, à obtenir un magasin dans une rue fréquentée ; petit à petit, en se montrant attentif pour les acheteurs, en donnant des soins non interrompus à son étalage et à la composition de ses assortiments, en mettant en œuvre les mille ressources que suggère l'intelligence du commerce, il avait réussi à attirer sur ses vitrines l'attention des passants, et à faire dériver chez lui ce flot pressé d'indifférents qui coulent par les rues et ne savent à qui jeter le mouchoir, au milieu de tant d'industries concurrentes qui sollicitent leur préférence. Au moment où il aura enfin fixé le rocher de Sisyphe de la vogue, surviendra l'expropriation qui fera crouler le fruit de tant de labeurs, qui dispersera cette clientèle difficilement acquise, et contraindra le commerçant à recommencer, en quelque sorte, sa carrière. Nous le répétons, c'est là une source des plus graves dommages, et il est à propos de se demander si l'expropriant qui en est cause, doit de ce chef une indemnité.

La réponse dans le sens affirmatif n'est pas douteuse quand les circonstances sont analogues à celles que nous venons d'esquisser. Mais elles prêtent fréquemment à une confusion que commet l'exproprié, aveuglé par ce désir, source de tant de mécomptes, de grossir

Digitized by Google

autant qu'il le peut la somme qui lui reviendra. Il a entendu dire qu'une indemnité est due pour la clientèle, et s'imagine dès lors que dès qu'il a une clientèle, quelle qu'elle soit, et qu'on l'exproprie, il faut qu'on lui paie indemnité. C'est là une erreur : il y a clientèle et clientèle comme il y a fagots et fagots : l'expropriation peut altérer l'une, tandis qu'elle laisse l'autre presque toujours intacte; quand il s'agira donc de celle-ci, et qu'elle n'aura pas souffert, on sera mal venu à réclamer la réparation d'un tort qui n'existera pas. Faisons-les brièvement connaître toutes deux.

La première est connue sous le nom de clientèle de passage, la seconde, c'est la clientèle attachée à la personnalité du fabricant, à son nom, à sa réputation. Dans la pratique, on les distingue en général assez aisément. La clientèle de passage est composée des gens qui n'entrent dans un magasin que parce qu'ils le trouvent sur leur chemin, parce qu'il est à leur portée dans les rues qu'ils suivent : pour se décider à y entrer, ils considèrent peu la personne de celui qui le tient, ou la qualité spéciale des marchandises qu'il débite; un seul mobile les dirige : c'est le désir de ne pas se déranger, de trouver à deux pas ce qu'il leur faut, de ne pas se détourner de leur route. Tout autre est la clientèle attachée à la personne ou à la maison de commerce. Ceux qui la composent ont une confiance si particulière dans l'habileté du fabricant ou dans la qualité des objets qu'il met en vente, que pour se les procurer et être assurés d'avoir une marchandise irréprochable, ils consentiront à se départir de leurs aises, et à sortir du quartier où ils circulent d'ordinaire; pour obtenir pareil avantage, ils sauront sacrifier leurs habitudes et, s'il le faut, aller au loin.

On comprend sans peine quelle influence différente

Digitized by Google

aura un déplacement dans l'une ou l'autre hypothèse. S'agit-il d'une clientèle de passage : en déménageant, on la perd ; en allant habiter un nouveau quartier de la ville, on la laisse derrière soi ; c'est en effet celle du négociant qui doit aller au devant du public, et au devant duquel le public ne court pas. S'agit-il, au contraire, de la clientèle attachée à la personne, un changement de domicile ne l'altère pas sensiblement ; en quittant son domicile, le commerçant se fait suivre de tous ses chalands : il emporte avec lui la renommée de sa maison que l'expropriation ne peut atteindre, et la vogue que cette renommée lui donne ; on ne peut rompre ces fils invisibles par lesquels il attire chez lui et la foule et la fortune.

Les tribunaux belges ont souvent opéré cette distinction, dont l'extrême équité frappera sans doute l'esprit de tout le monde, et nous allons, en terminant, faire connaître quelques-unes de leurs décisions les plus notables.

Lors des expropriations nécessitées en 1846 par la construction des galeries Saint-Hubert, il fallut faire l'emprise d'une maison située Marché-aux-Herbes, occupée par M. Buls, orfèvre-bijoutier. M. Buls, qui avait pour avocat feu Me Verhaegen, aîné, réclama une indemnité pour perte éventuelle de clientèle. Le tribunal de 1re instance, par un jugement qui fut adopté en entier par la Cour d'appel dans un arrêt du 4 avril 1846 (1), repoussa cette prétention. Les motifs donnés à l'appui de cette décision sont intéressants et fort honorables pour M. Buls. « Attendu, disent-ils, que sa clientèle n'étant pas attachée à l'immeuble exproprié, sa perte ne serait pas le résultat direct de l'expropriation. Qu'au surplus, en fait, l'exproprié ne subira aucune perte dans sa clientèle ; que ses rapports au dehors ne seront certes pas

Digitized by Google

altérés par le déplacement de sa fabrique ; et en ce qui concerne la clientèle de la ville de Bruxelles, il résulte suffisamment des explications fournies par les parties qu'elle n'est pas une clientèle de passage, mais le produit du talent éminent de l'exproprié, le résultat du fini de ses ouvrages et du prix favorable de ses marchandises ; d'où la conséquence qu'il peut être tenu pour certain qu'une clientèle aussi solidement assise, ne désertera point, parce que le magasin aura été transféré de la maison rue Marché-aux-Herbes, n° 40, dans une autre maison de la même localité (1). » Voilà ce qu'on peut appeler perdre son procès avec les honneurs de la guerre ; nos tribunaux ont fait là une réclame (bien méritée du reste) qui ferait envie à plus d'un.

Un autre procès intéressant est celui qui fut soutenu, lors des expropriations pour l'établissement du parvis Sainte-Gudule, par la veuve Daems, marchande d'estampes. Son magasin ayant été englobé dans les emprises, elle demanda une indemnité pour perte de clientèle. Le tribunal de première instance la lui refusa sous prétexte que la clientèle d'un commerce d'estampes se forme non pas en raison du voisinage, mais en raison de la perfection du travail, du choix des marchandises et du prix raisonnable auquel elles sont vendues. Le 22 juin 1853 ce jugement fut réformé par la Cour d'appel (2) qui prononça « qu'en prenant égard au genre d'estampes et d'objets de commerce de la veuve Daems, on pouvait admettre que la fréquentation de l'église principale de la ville, notamment par les étrangers, attirait au débit de ce commerce certaines pratiques dont la suppression de cette maison et l'éloignement de la

(1) *Belgique judiciaire*, 4e année, p. 749.
(2) *Ib.*, 15e année, p. 293.

Digitized by Google

veuve Daems de cette position, entraîneraient la perte. »

Nous pourrions nous borner aux citations qui précèdent. Qu'on nous pardonne d'y ajouter cependant deux exemples : le premier est encore emprunté à un arrêt de la Cour de Bruxelles du 7 juillet 1847 (1) ; le sieur Soyer était exproprié pour la construction du chemin de fer de l'État ; on décida « qu'une indemnité de déplacement refusée par le premier juge contre l'avis des experts lui était due, si l'on considérait que, malgré ses démarches pour éviter de s'éloigner du point où était situé son ancien domicile, il n'avait pu s'établir qu'à une assez grande distance de cet endroit où il exerçait sur une route fréquentée, et au centre de la circulation de la commune, son industrie de messager-commissionnaire. » Le second exemple est fourni par un autre arrêt de la même cour, rendu le 11 janvier 1851 (2) ; la construction du chemin de fer de Mons à Manage avait nécessité l'expropriation d'une auberge appartenant aux époux Bacq ; ceux-ci prétendirent avoir droit à une indemnité pour perte de clientèle ; elle leur fut refusée parce que « la clientèle des époux Bacq, dit l'arrêt, n'étant pas attachée à l'immeuble exproprié, sa perte ne serait pas le résultat direct de l'expropriation. »

La distinction qui sert de base à la doctrine que nous venons de développer ne paraît plus faire question aujourd'hui devant nos diverses juridictions. C'est là un privilége qu'elle devait tôt ou tard acquérir parce qu'elle paraît fondée sur les exigences de la droite raison.

Toutefois, il arrive fréquemment que les deux genres

(1) *Belgique judiciaire*, 6e année, p. 851.
(2) *Ib.*, 9e année, p. 275.

Digitized by Google

de clientèles se trouvent confondus. Nous irons plus loin même; nous ajouterons que la clientèle de passage prédominera presque toujours, qu'il sera fort rare de trouver des professions ou des industries où les mérites du fabricant ou du vendeur soient l'unique source de l'achalandage.

L'habitude exerce un empire presque irrésistible sur les actions humaines. Lorsque, par une des mille causes ordinaires de préférences, par le hasard, le caprice ou l'occasion, on s'approvisionne une fois en un endroit déterminé, on est instinctivement poussé à retourner au même lieu, chaque fois que le même besoin se fait sentir. Il faut des motifs graves pour rompre avec des fournisseurs, non pas que l'on attache un prix spécial à leur personnalité, mais parce que l'on s'est accoutumé à prendre la route de leur comptoir. On cède difficilement à l'attrait des réputations rivales, auxquelles on préfère les relations d'affaires actuellement engagées, consacrées et fortifiées par l'habitude. Le mieux est l'ennemi du bien, c'est ce que beaucoup de gens se disent, et ils ne vont pas courir sans cesse à la recherche d'un avantage incertain, lorsqu'ils ne sont pas mécontents de ceux qui leur sont acquis par l'usage.

Pourquoi tel magasin est-il mieux achalandé que son concurrent? Les produits débités des deux côtés ne sont-ils pas souvent identiques, ne sont-ils pas tirés des mêmes fabriques? L'un est même plus moderne, plus élégant, cependant le public afflue vers son rival!

C'est précisément parce que ce dernier établissement date de loin, que son succès s'est consolidé et est devenu difficile à ébranler. Créé depuis de longues années, il a pu voir peu à peu sa clientèle se former, c'est-à-dire que l'occasion ou le hasard ont pu attirer nombre

Digitized by Google

de personnes chez lui, durant cette période et qu'elles ont contracté l'habitude d'y revenir.

L'ancienneté de la maison, voilà, nous osons l'affirmer, la principale source de la clientèle. Que l'on consulte des négociants au lieu des experts ordinaires, et l'on verra quelle sera leur réponse !

Et ceci établi, quand l'expropriation survient, qu'il faut changer de quartier, ou même de rue, est-on sûr que les chalands suivront? Ils suivraient peut-être la maison, ils restent rarement attachés à la personne. Or, si la maison est démolie, c'est la personne seule du marchand qui subsiste. Que cette personnalité doit être forte pour entraîner la foule avec elle!

Combien dans le public se trouveront surpris, dépaysés, quand ils se trouveront en face des démolitions, là où ils étaient accoutumés à aller s'approvisionner. Forcés de se diriger ailleurs, pressés par le temps, ils se disperseront; les uns iront chez les débitants les plus proches, les autres prêteront l'oreille aux réclames de concurrents : et ces réclames qui n'ont pas d'ordinaire le pouvoir de briser des habitudes acquises, deviennent toutes puissantes quand il s'agit d'en contracter de nouvelles.

Les faits de tous les jours fournissent des exemples frappants à l'appui de ces observations. Nous connaissons un commerçant qui habitait la rue des Fripiers, et qui, forcé par l'élargissement de la rue, de se transporter ailleurs, alla s'établir à quelques pas de là dans une rue voisine. Ce déplacement de quelques mètres, ce détour, ce circuit, suffit pour annihiler sa clientèle qu'il dut presque entièrement recomposer.

Si nous ne redoutions les personnalités, nous pourrions multiplier les exemples de ce genre. Tantôt c'est un négociant des mieux posés, qui habitant une des

Digitized by Google

rues les plus commerçantes de Bruxelles, va dans un quartier aussi avantageux, dans des magasins plus spacieux, plus splendides, et qui voit, comme par enchantement, diminuer le chiffre de ses affaires !

Ailleurs, c'est un débitant qui change de coin de rue et voit un concurrent jadis inconnu, s'installer en face de lui, dans son ancienne demeure, et hériter de la clientèle de son prédécesseur ! S'il n'en était pas ainsi, on ne verrait pas les amateurs se disputer les emplacements occupés par des maisons renommées : ils savent combien la clientèle reste clouée à l'endroit où elle s'est formée. Aussi, la grande préoccupation d'un commerçant qui quitte une maison, est-il d'obtenir que celle-ci ne soit point louée à une personne exerçant la même branche d'industrie. Le jury d'expropriation en France a admirablement compris ces phénomènes que des hommes au courant des affaires peuvent seuls saisir. Il faut avouer que les tribunaux Belges sont encore loin d'être entrés dans cette voie. Ils méconnaissent le plus souvent la clientèle de passage, tandis que celle-ci est la règle et l'autre l'exception, et la conséquence de cette jurisprudence est, que parmi les expropriés, ce sont les négociants qui ont le plus à souffrir et qui trouvent parfois une cause de ruine, et presque toujours une source de pertes dans un déménagement forcé.

Reconnaissons toutefois qne la jurisprudence semble être entrée depuis un certain temps dans une voie plus équitable. De jour en jour, elle se pénètre mieux de l'importance locale de la maison de commerce au point de vue de la clientèle.

Un arrêt de la Cour de Bruxelles, du 12 mai 1864, réformant un jugement du tribunal de cette ville, a fait une application remarquable des principes que nous défen-

Digitized by Google

dons. L'espèce est assez importante pour que nous entrions dans quelques détails.

Le 31 mars 1859, le sieur Hertz, changeur, rue des Fripiers, à Bruxelles, céda au sieur Crom, pour une somme de 8,000 francs : 1° son bail qui devait cesser le 1er novembre 1861, le loyer étant de 1,500 fr. ; 2° sa clientèle, et 3° il promettait une prolongation de bail de 9 ans. Le 26 décembre 1863, acquisition de la maison par la ville de Bruxelles, pour élargissement de la rue. Elle garantit les vendeurs de toutes actions récursoires de la part du locataire. Le 2 février 1864, assignation en règlement d'indemnité. M. Crom réclame une somme du chef de la clientèle qui était attachée à la maison.

« Attendu, dit la Cour, que la maison qu'occupait l'appelant, et dont le bail ne finissait qu'en 1870, offrait par sa situation une convenance toute locale et des avantages incontestables et même uniques pour l'exercice de la profession de changeur, ainsi que le constatent les experts ; que, dès lors, il y a lieu, pour apprécier le montant des pertes que fera l'appelant d'abord pendant son chômage, c'est-à-dire pendant le temps qu'il aura employé pour se procurer un logement placé à peu près dans les conditions de la maison dont il est expulsé, ensuite, après son installation dans le nouveau logement, de tenir compte de la partie de la clientèle qui suivra l'appelant dans son nouveau logement et de celle qu'il perdra, et notamment de la spécialité de l'échange des monnaies hollandaises qui était attachée à sa maison, rue des Fripiers ; de l'importance des affaires que faisait l'appelant dans la rue des Fripiers au moment de son déguerpissement forcé, et qui avait notablement augmenté à partir de l'année 1861, au point que le bénéfice brut de l'appelant s'élevait en moyenne, par année, à la fin de 1863, à la somme de fr. 16,145-62,

Digitized by Google

d'après une vérification faite par les experts sur les livres de l'appelant ; attendu que l'on ne doit pas perdre de vue, que dans la fixation de cette moyenne, l'échange de monnaies hollandaises figure, en 1862, pour la somme de fr. 4,523-93, et en 1863, pour celle de fr. 5,263-75 ; que cette spécialité d'échange était attachée à la maison de la rue des Fripiers, et que partant, on doit la considérer comme perdue pour l'appelant, au moins en grande partie ; attendu qu'il y a lieu, d'après ce qui précède, de décider que la perte que fera l'appelant sur les bénéfices qu'il faisait rue des Fripiers, s'élèvera annuellement pendant les six ans et huit mois que son bail devait encore durer, à la somme de 800 fr., qu'ainsi il y a lieu d'allouer à l'appelant, pour cette période, une somme de fr. 5,333-28. »

Cet arrêt se trouve rapporté dans la *Pasicrisie belge*, t. de 1864, p. 335.

Parmi les nombreuses industries pour lesquelles la situation est l'élément principal de l'achalandage, il faut signaler les estaminets, les boulangers, bouchers et autres débitants de denrées et de fournitures qui servent aux besoins ordinaires de la vie, et qu'on va chercher quotidiennement, par petites quantités, et dès lors dans le voisinage même.

Un jugement du tribunal de Bruxelles du 6 août 1864 (*Belg. Jud.* 1864, p. 1128) rendu en cause de Molitor contre l'État, reconnaît la vérité de ce principe, tout en n'en faisant qu'une parcimonieuse application, ainsi qu'il est encore d'usage dans la jurisprudence belge. « Attendu qu'eu égard à la profession de *boucher*, qu'exerce l'intervenant, sa clientèle se trouve surtout dans son voisinage ; attendu qu'à raison des nombreuses emprises et des travaux à exécuter, l'intervenant ne pourra se loger à proximité de son habitation actuelle

Digitized by Google

ni au centre de sa clientèle; qu'il subira, par suite, une perte pendant le temps nécessaire pour se former une autre clientèle, perte qui eu égard à l'importance de ses affaires, sera équitablement réparée par l'allocation de la somme de 800 fr. »

La Cour de Gand a adopté une solution identique dans un cas où il s'agissait d'un magasin de tabacs. L'espèce que nous allons rapporter offre cette particularité que l'exproprié était propriétaire de la maison où il exerçait son commerce. L'arrêt décide qu'il y a lieu, dès lors, de lui allouer une double indemnité, en considérant la maison et au point de vue de la valeur vénale, et au point de vue de la valeur commerciale.

« Attendu que les experts constatent que la maison des défendeurs est solidement bâtie et qu'elle sert à la fois de fabrique et de magasin de tabac et cigares;

« Qu'ils constatent, en outre, que cette maison est exceptionnellement bien située pour les affaires qui s'y traitent, et qu'il suffit de jeter les yeux sur le plan de la ville de Bruges, pour se convaincre de l'exactitude de leur appréciation à cet égard;

« Qu'en effet ladite maison se trouve au centre de la ville, à proximité de la Grand'place et de la Salle de spectacle, et à proximité de plusieurs estaminets et cafés des plus fréquentés; qu'elle forme le coin d'un carré de maisons qui fait saillie au milieu de la rue Flamande, l'une des plus importantes de la ville, et qu'elle a la façade du côté de la Grand'place, de manière à être aperçue à une grande distance...;

« Attendu, d'un autre côté, que les experts constatent qu'il est de notoriété publique que le magasin de tabacs et cigares des défendeurs est le plus important et le plus achalandé de la ville de Bruges, et qu'il est incontestable que la clientèle acquise influe toujours, dans

Digitized by Google

une certaine mesure, sur la valeur de la maison où se fait le commerce... ;

« Attendu que les défendeurs ne seraient point complétement indemnisés, s'ils recevaient simplement le prix qu'ils pourraient obtenir en vente publique de la maison qu'ils occupent ; qu'il y a lieu de leur allouer, en outre, une indemnité à raison du préjudice que doit leur causer le déplacement de leur industrie ;

« Qu'on objecte vainement que cette indemnité ferait double emploi avec l'indemnité allouée pour la valeur de l'immeuble, puisque le préjudice que les défendeurs éprouvent comme *propriétaires*, est entièrement distinct de celui qu'ils subissent comme *négociants*, et qu'ainsi que l'a décidé la Cour de cassation de Belgique, par son arrêt du 11 août 1842, dans une espèce analogue à la cause actuelle, l'indemnité, pour être juste, doit être fixée de manière à réparer *tout le tort* que cause l'expropriation au propriétaire du bien exproprié. (V. Pas., 1843, p. 15) ;

« Attendu que s'il est difficile de déterminer par anticition, le préjudice que le déplacement d'un commerce peut occasionner, la Constitution dispose néanmoins que nul ne peut être dépouillé de son bien, que moyennant une juste et préalable indemnité ; qu'il y a lieu, en conséquence, d'arbitrer dès à présent, la réparation pécuniaire que l'on peut considérer comme l'équivalent de la position fâcheuse que l'abandon forcé de la maison où ils sont actuellement établis, fait aux défendeurs, et des éventualités auxquelles ils sont exposés ;

« Attendu que, pour déterminer cette réparation pécuniaire, il y a lieu de tenir compte du délai que la ville concède aux défendeurs, mais qu'il y a lieu aussi de ne point perdre de vue, qu'il serait difficile aux défendeurs de se procurer un emplacement où ils conserveront

Digitized by Google

toute leur clientèle; que l'occasion d'acquérir ou de louer un emplacement analogue à celui que les défendeurs occupent aujourd'hui, se présente fort peu, et que les défendeurs peuvent aussi être contraints de traiter à des conditions assez onéreuses, ou d'accepter un établissement, où leur débit subira une certaine réduction; que d'après ces considérations, l'indemnité à leur allouer de ce chef, peut équitablement être portée à la somme de six mille francs (1). »

L'indemnité pour perte de clientèle, est celle qui a rencontré le plus de résistance, de la part de nos tribunaux. Il en est peu cependant, qui soient plus légitimes, et dont l'expérience vienne tous les jours confirmer davantage le fondement : nous n'en voulons pour preuve, que le mouvement marqué de la jurisprudence en faveur des allocations de ce genre. Le commerce et l'industrie occupent dans notre siècle une position trop importante, pour qu'il soit permis de laisser leurs intérêts en souffrance : ils disputent déjà la première place à la propriété foncière, et les temps ne sont plus où celle-ci jouissait de tous les priviléges et de tous les égards.

En leur accordant l'importance qu'ils méritent, en appréciant avec soin leurs besoins et les conditions de leur prospérité, en allant au-delà de la juste limite, pour ne pas rester en deça, on ne prévient pas seulement une injustice dans la lutte de l'intérêt privé contre l'intérêt général, on demeure encore conséquent avec les tendances de l'époque et avec le véritable esprit de notre Constitution.

(1) Du 20 juillet 1865, *Belg. jud.*, 1865, p. 1437.

Digitized by Google

IV

DES FRAIS DE DÉLOGEMENT ET DU CHÔMAGE.

Nous avons dit précédemment que, pour être juste, comme le voulait la Constitution, l'indemnité à payer à l'exproprié devait comprendre tout le dommage dont l'expropriation était la cause immédiate et directe. Il se conçoit, dès lors, sans peine, que l'exproprié puisse exiger, d'une part, le remboursement des dépenses qu'il devra faire pour déménager, et, d'autre part, s'il est négociant ou industriel, le remboursement de la perte qu'il fera par suite du chômage forcé qu'il subira presque toujours, pendant qu'il sera occupé à transporter ailleurs le siége de son établissement.

Ainsi le veut évidemment l'équité. L'exproprié ne demandait pas à changer de demeure, il n'avait nulle intention de faire les frais d'un déplacement; il l'aurait considéré peut-être comme un sérieux inconvénient. L'expropriant intervient et change le cours des choses; sans consulter les convenances de l'exproprié, il le contraint à quitter les lieux qu'il habite et à chercher un autre gîte; il ne tient compte ni du moment, ni des embarras qu'il occasionne: il faut que l'on parte, voilà la seule consigne qu'il connaisse. Ou bien encore, l'exproprié exerçait une profession, une industrie, un commerce qui se traduisait pour lui, à chaque heure, en nouveaux bénéfices; il pouvait s'appliquer, sans présomption, le proverbe anglais : *Time is money*; il avait peut-être accepté des commandes qui ne souffraient aucun retard; son établissement avait une marche régulière, fruit d'un aménagement longuement et soigneusement préparé. L'expropriant intervient encore et trouble

Digitized by Google

cette situation normale; il disperse l'atelier, il arrête les machines; la source des bénéfices est tarie, les ordres acceptés ne peuvent être exécutés; il se produit un chômage plus ou moins prolongé, plus ou moins désastreux; avant que toute l'exploitation ait été réinstallée dans un nouveau local, avant qu'on ait retrouvé l'ordre parfait d'autrefois et cette activité qui utilisait les moindres parcelles de temps, que de jours pourront s'écouler! Le simple exposé des circonstances ne démontre-t-il pas que, dans l'un et l'autre cas, qu'il s'agisse du chômage ou des frais de déplacement, une réparation est due à celui qui n'appelait pas l'événement fâcheux de l'expropriation, par celui qui l'a suscité, en vue de l'utilité générale, il est vrai, mais souvent au détriment de l'intérêt particulier?

Aussi, n'est-ce pas dans le principe même de l'indemnité que gisent les difficultés les plus délicates, mais dans l'appréciation des faits, presque toujours compliqués, que l'on invoque pour démontrer qu'il y a réellement dommage. Quand nous parlons ainsi, nous n'avons pas en vue, bien entendu, les dépenses de délogement; celles-ci sont d'une nécessité si évidente, qu'il ne saurait y avoir lieu à controverse; tout se réduira à déterminer la hauteur du chiffre; ce sera à l'exproprié à l'établir en faisant valoir devant la justice la quantité de choses à transporter, la longueur probable du parcours, les difficultés spéciales du voyage, à résulter de la nature des objets. Mais quand on invoquera un chômage, l'embarras du juge pourra être très-grand dans certains cas; il faudra qu'on le fasse pénétrer, en quelque sorte, dans les rouages les plus intimes du commerce ou de l'industrie de l'exproprié. Ce sera encore à celui-ci qu'incombera ce devoir; puisqu'il réclame une indemnité, il doit justifier sa prétention sous toutes ses faces. Le

Digitized by Google

juge sera souvent défiant, parce qu'il redoute les exagérations de l'intérêt individuel; il importe donc de ne rien négliger pour le convaincre; les livres de commerce, les correspondances, pourront être à ce point de vue des éléments précieux de justification. Trop de rigueur de la part des tribunaux, paraîtrait du reste, ici comme partout en matière d'expropriation, hors de propos. Par cela même que l'expropriant choisit son heure sans consulter celle des expropriés, et les dépossède, en quelque sorte brutalement, il convient de se montrer envers ceux-ci plus larges que de coutume. Il manquerait quelque chose aux preuves qui leur incombent, qu'il serait néanmoins équitable de les considérer comme administrées. C'est une règle que suivent, en France, les jurys d'expropriation, et qui devrait s'acclimater chez nous.

Il y a longtemps que les principes sur lesquels nous venons de nous appesantir sont appliqués par nos tribunaux. En 1843, les sieurs Carion et Depuydt avaient obtenu l'adjudication de la canalisation de la Sambre. Les travaux de cette entreprise nécessitèrent le relèvement de la ligne de flottaison dans la rivière et, par une conséquence nécessaire, le niveau d'eau de ses affluents subit la même surélévation. Sur l'un de ces affluents, le Piéton, se trouvait placé le moulin de Dampremy exploité par le meunier Jacqmain. L'élévation des eaux noya ses roues et le força à chômer. Jacqmain se plaignit et réclama des dommages-intérêts. Un arrêt de la Cour de Bruxelles, du 26 mars 1845 (1), accueillit cette demande et alloua au meunier 22 francs par jour pendant 554 jours, durée du chômage.

L'exemple que nous venons de citer présente ceci de

(1) *Belgique judiciaire*, 3e année, p. 709.

Digitized by Google

particulier, que le chômage s'était produit, même sans que l'industriel eut dû déplacer son usine. Dans un cas qui se rapproche davantage de celui que nous avons supposé plus haut, la Cour d'appel de Liége a décidé, le 24 novembre 1853 (1), à propos de l'expropriation d'une fabrique de cartons, qu'il y avait lieu à une indemnité pour le déplacement du matériel de fabrication, et à une autre indemnité pour le chômage.

La même solution avait également été adoptée par le tribunal de Bruxelles, le 29 avril 1853, dans le procès de la veuve Daems, marchande d'estampes au Parvis Sainte-Gudule, que nous avons déjà cité (2). Si ce jugement fut réformé par la Cour, en d'autres points, il fut maintenu dans le passage où l'on peut lire : « Attendu que la veuve Daems éprouvera nécessairement une perte résultant du chômage forcé de son commerce pendant le temps qui s'écoulera depuis sa dépossession jusqu'à son entrée dans sa nouvelle demeure; qu'en supposant un terme de trois mois, pendant lequel il lui sera facile de trouver une nouvelle habitation, et eu égard aux opérations de son industrie, cette perte peut être équitablement fixée à 1,000 fr. » Notons que le terme de trois mois adopté dans cette cause, n'a rien que de relatif; c'est ce que les juges eux-mêmes ont reconnu en disant : « eu égard aux opérations de son industrie; » il se conçoit aisément que, pour des industries plus compliquées, le terme devra être plus long, comme il pourra être plus court pour un commerce moins important.

Quant aux frais de délogement, on les a déjà vus plus haut alloués par un arrêt de Liége, de 1853; nous

(1) *Belgique judiciaire*, 12e année, page 1086.

(2) *Ib.*, 15e année, p. 293. — Voyez aussi le premier considérant de l'arrêt cité ci-dessus, p. 48.

Digitized by Google

pouvons y ajouter un arrêt de la Cour de Bruxelles du 11 janvier 1851, rendu en cause des époux Bacq (1), auquel nous avons déjà fait un emprunt dans un précédent article.

Si nous avons traité de l'indemnité due pour délogement et pour chômage, immédiatement après celle que l'on peut réclamer pour perte de clientèle, c'est qu'elles ont entre elles une grande affinité ; toutes les trois, en effet, ont la même cause : le déplacement, le changement de domicile.

Ajoutons au surplus, qu'à ces divers chefs d'indemnité s'en rattachent encore d'autres, d'une importance accessoire, mais que la jurisprudence s'accorde à ne point repousser. Ainsi, on alloue à bon droit, une somme représentative des frais d'annonces, affiches, circulaires et prospectus, qui sont nécessaires pour publier le changement de domicile. Ces déboursés sont variables, et il importe de consulter à cet égard, la nature de l'industrie de l'exproprié, l'espèce de clientèle à laquelle elle s'adresse, et les habitudes de publicité auxquelles il se livre.

On peut citer encore, comme indemnité accessoire, les frais d'appropriation au nouveau local, des rayons, comptoirs, boiserie, tuyaux de gaz, etc. La plupart de ces travaux sont effectués pour les dimensions d'une habitation déterminée, et tout déménagement exige des changements et des réparations, dont l'importance ne laisse pas, en certains cas, d'être considérable.

(1) *Belgique judiciaire*, 9e année, page 275.

Digitized by Google

V

DE LA PLUS-VALUE A RÉSULTER DES TRAVAUX.

Les travaux d'utilité publique en vue desquels se font les expropriations, ont le plus souvent pour résultat, même lorsqu'ils ne sont encore qu'en projet, d'augmenter la valeur des propriétés au milieu desquelles ils doivent être exécutés. Chacun sait, à Bruxelles peut-être plus qu'ailleurs, quelle hausse, souvent étonnante, amène dans la valeur du pied de terrain l'annonce du percement d'une rue nouvelle, de la création d'un nouveau quartier, de l'érection d'un grand monument, de la construction d'un chemin de fer. L'avenue de la Cambre, la station du Midi dans les prairies du Nieuw-Molen, le quartier Marie-Henriette, à Ixelles, en ont été de récents exemples. Que de propriétaires, hier petits cultivateurs ou petits rentiers, se sont réveillés millionnaires et ont vendu, pour des centaines de mille francs, le lopin de terre qu'ils avaient acquis de leurs modestes épargnes.

Lorsque des embellissements ou un assainissement sont décrétés, et qu'immédiatement la hausse se manifeste, les particuliers qui vont être expropriés ont-ils le droit d'exiger que l'expropriant leur tienne compte de l'augmentation de valeur qui vient de se produire?

D'autre part, si après l'exécution des travaux ou même après l'arrêté royal qui autorise l'expropriation, l'administration juge utile d'augmenter le rayon de ses emprises, faudra-t-il tenir compte, pour ces dernières parcelles, de l'augmentation de valeur causée par les travaux primitifs?

Enfin, comme un temps assez long sépare ordinairement la mise en œuvre du projet de sa discussion, du

Digitized by Google

vote auquel il a donné lieu, et même de l'arrêté royal, qui a accordé la permission d'exproprier, sera-t-il permis d'avoir égard à la plus value, occasionnée durant cet intervalle par des causes étrangères aux travaux?

Ces diverses questions qui toutes ont une extrême importance en pratique, trouvent leur réponse dans les principes suivants :

1° La valeur de l'emprise doit généralement s'estimer au moment de l'expropriation, c'est-à-dire à la date du jugement qui déclare que les formalités légales ont été remplies et ordonne l'expertise.

2° Il ne faut pas tenir compte, dans l'évaluation, de la plus value, causée soit par l'exécution des travaux qui donnent lieu à l'expropriation, soit même par l'annonce de ces travaux.

3° Toutes les autres sources de plus value doivent entrer en ligne de compte, à quelque époque qu'elles se soient produites, mais avant la date du jugement.

4° Si une résolution postérieure élargit le cercle des expropriations au-delà des limites du plan primitif, il faut calculer la valeur des terrains, à la date de cette expropriation supplémentaire, en y comprenant la plus value, causée par les premiers travaux, mais en écartant l'influence qui aurait pu résulter de l'exécution ou de l'annonce de la nouvelle entreprise.

Ces divers principes se démontreront facilement, d'autant plus que la jurisprudence nous présente des exemples qui sont familiers sans doute à une grande partie de nos lecteurs.

D'abord, en ce qui concerne le moment où il faut apprécier la valeur de l'emprise, nous pourrions nous borner à répéter ce que nous avons dit ci-dessus, en traitant des principes généraux (page 29).

En déclarant que nul ne peut être privé de son bien que

Digitized by Google

moyennant indemnité préalable, la Constitution a naturellement dû rapporter cette indemnité au moment de la privation. Or, ce n'est point l'arrêté royal qui exproprie, quoique l'État l'ait fait soutenir jadis devant les tribunaux : c'est le jugement qui déclare que les formalités voulues par la loi ont été remplies, et qui passe ensuite au règlement de l'indemnité. En effet, l'exproprié conserve jusqu'à cet instant la libre disposition de son bien, et les hypothèques consenties avant cette date peuvent encore être valablement inscrites.

On a, il est vrai, objecté contre cette thèse l'article 49 du décret du 16 septembre 1807, ainsi conçu :

« Les terrains nécessaires pour l'ouverture de canaux et rigoles de desséchement, des canaux de navigation, de routes, de rues, la formation de places et autres travaux reconnus d'une utilité générale, seront payés à leurs propriétaires, et à dire d'expert, d'après leur valeur *avant l'entreprise des travaux* et sans nulle augmentation du prix d'estimation. »

Un arrêt de la Cour de Bruxelles, du 10 décembre 1864, que nous aurons occasion de citer encore plus loin, nous donne la réponse à cet argument :

« Attendu que l'État argumente en vain de l'art. 49 de la loi du 16 septembre 1807, aux termes duquel les terrains étaient payés d'*après leur valeur avant l'entreprise des travaux;*

» Qu'en effet, sous l'empire de cette loi, l'expropriation pour cause d'utilité publique n'était pas prononcée par l'autorité judiciaire, mais par un décret rendu en conseil d'État, sur le rapport du ministre de l'intérieur, ce qui conste des art. 51, 52 et 53, et ce qui est reconnu par un décret du 18 août 1810 ;

» Que, d'ailleurs, les art. 13 et 24, combinés, établissent qu'il fallait avoir égard à la valeur réelle des

Digitized by Google

biens au moment de l'estimation; que les mots de l'art. 49 : « d'*après leur valeur avant l'entreprise des travaux,* » doivent s'entendre en ce sens, qu'il ne faut pas prendre en considération la plus-value que l'entreprise elle-même peut donner aux biens à exproprier, ce qui n'exclut nullement l'admission de la plus-value résultant d'autres causes;

» Que l'on conçoit aisément pourquoi le législateur ne veut point que le propriétaire d'un immeuble à exproprier pour un travail d'utilité publique, n'ait aucun droit à l'augmentation de valeur que le décret ordonnant ce travail peut donner d'avance à l'immeuble, mais que l'on ne concevrait pas qu'il eût pu vouloir, à l'occasion de ce travail, priver le propriétaire de la plus-value survenue à l'immeuble par d'autres motifs. »

Ce principe, adopté par la jurisprudence sous la loi de 1835, en matière d'expropriation ordinaire, semble toutefois avoir subi une dérogation dans le cas particulier d'expropriation pour cause d'assainissement. L'article 9 de la loi du 1er juillet 1858 dispose, en effet, comme suit :

« L'indemnité à payer aux propriétaires est déterminée selon la valeur vénale qu'avaient les immeubles *avant l'adoption du plan par l'autorité communale.* »

S'il fallait s'en tenir rigoureusement à l'écorce du texte, sans en pénétrer la substance, on déciderait que c'est au moment de l'adoption du plan par le Conseil communal que l'évaluation des propriétés devrait être opérée, quelles que fussent les lenteurs apportées à l'exécution de l'entreprise et à la poursuite de l'expropriation, quelle que fût la plus-value acquise dans cet intervalle par la propriété foncière, en vertu d'une cause quelconque.

Ces conséquences seraient de nature à mettre la loi

Digitized by Google

de 1858 en opposition directe avec la Constitution, puisque celle-ci exige une juste indemnité, et que l'exproprié ne serait pas dédommagé en raison de la valeur de ce qu'on lui enlèverait au moment où il en serait privé.

De plus, le législateur de 1858 aurait érigé un principe entièrement nouveau, et eût traité différemment, sans motifs apparents, l'exproprié pour cause d'assainissement et celui dont on réclame la propriété pour un autre motif d'intérêt public : le régime imposé au particulier varierait, non d'après la valeur de ce qu'on lui prendrait, mais d'après les motifs qui auraient inspiré les travaux !

Il n'est pas permis de supposer de semblables intentions aux auteurs de cette loi. Leur volonté se révèle clairement dans l'exposé des motifs, et le seul tort qu'on puisse leur reprocher, c'est d'avoir obscurci leur pensée par les termes dont ils se sont servis.

On lit, en effet, dans l'exposé des motifs, présenté par le gouvernement, à la séance de la Chambre des représentants du 26 mai 1858 (*Annales parlementaires*, p. 1026).

« Le propriétaire a droit à une juste indemnité, en paiement de l'immeuble dont on le dépossède, pour cause d'utilité publique. Il ne peut rien exiger au-delà. *La plus-value éventuelle que la propriété peut acquérir, par l'exécution des travaux projetés,* revient, en toute équité, à celui qui doit y trouver le dédommagement des sacrifices qu'il s'est imposés pour produire cette plus-value. Il faut donc que l'indemnité à payer pour l'acquisition des immeubles soit fixée, non d'après la valeur actuelle de ces immeubles, mais d'après la valeur qu'ils avaient antérieurement, à l'adoption du plan des travaux, par l'autorité communale. *C'est l'objet de l'article* 9. »

Digitized by Google

Le législateur a donc voulu consacrer le principe que l'exproprié fût justement indemnisé : il s'est contenté de proscrire l'exagération. En portant l'article 9, il a eu uniquement pour but d'éviter de faire payer aux communes « la plus-value que les propriétés pouvaient acquérir, par l'exécution des travaux »; il n'a nullement entendu dépouiller le propriétaire de la plus-value dont profiterait son bien, par une cause absolument indépendante de l'entreprise projetée.

Si l'on réfléchit au temps qui s'écoule nécessairement entre l'adoption du plan et le jour de la dépossession, on reste convaincu que l'interprétation littérale de l'article 9 consacrerait une véritable iniquité. Quelque hâte qu'on apporte à la réalisation du projet, la série de formalités, édictée par la loi elle-même, prend déjà beaucoup de temps, et, comme la commune peut retarder l'achèvement de son entreprise, elle serait maîtresse d'acquérir des terrains à la valeur qu'ils possédaient plusieurs années auparavant, malgré la progression constante suivie depuis par les valeurs immobilières.

Au surplus, toutes les raisons applicables sous la loi de 1835, pour démontrer que c'est au moment de la dépossession qu'il faut évaluer l'immeuble, s'appliquent avec une égale puissance à la loi de 1858, et elles sont si convaincantes, qu'il est invraisemblable de supposer que le législateur de 1858, ait bénévolement voulu y déroger par son article 9. On peut consulter, sur ce point, un arrêt très-remarquable, rendu par la Cour d'appel de Bruxelles, à la date du 10 décembre 1864, en cause de Roger c. l'État belge et Molitor. (*Belg. Jud.* 1865, p. 261). Cette décision tranche la question, dans le sens que nous défendons, tant sous l'empire de la loi de 1858, que sous celle de 1835.

Ainsi, l'évaluation des emprises doit être opérée sur

Digitized by Google

le pied de la valeur au moment de l'expropriation judiciaire. La seule restriction qui doive être apportée à ce principe, c'est la défense de tenir compte de la plus-value exercée par les travaux mêmes de l'expropriant : cette défense résulte des principes généraux qui ne permettent pas qu'on s'enrichisse aux dépens d'autrui, elle découle de la saine interprétation des textes, et elle a été d'ailleurs clairement exprimée par le législateur, dans l'Exposé des motifs de la loi de 1858.

Les mêmes raisons nous conduisent à une solution opposée en ce qui touche les augmentations de valeur, dont l'origine se place en dehors du fait de l'expropriant. Ici, la règle générale reprend son empire, elle vient s'appuyer, en outre, sur la nécessité d'une juste indemnité.

Qu'arrivera-t-il en cas de modification au plan primitif? Comment évaluer les emprises nouvelles, qui ne figuraient point dans le premier projet?

Il est certain d'abord que le plan qui a servi de base à l'arrêté royal, et tel qu'il est déposé au greffe, forme en quelque sorte la loi des parties. L'expropriant ne peut sortir des limites qui y sont tracées sans un second arrêté qui autorise une expropriation supplémentaire.

Après une première emprise où l'expropriant n'a pas épuisé tout son droit, une nouvelle expropriation peut être poursuivie sans formalités nouvelles, si elle porte uniquement sur des parcelles désignées dans le plan primitif. Dès lors, en appliquant les règles énoncées ci-dessus, il faudra estimer ces terrains à leur valeur réelle lors de la seconde expropriation, mais en la dégageant de l'influence des travaux exécutés par l'expropriant. C'est ce qui a été jugé souvent, notamment dans une espèce où il s'agissait d'une gare de chemin

Digitized by Google

de fer que l'administration s'était décidée à agrandir longtemps après la création de la voie ; mais en lui conservant les proportions qui avaient été décrétées dès l'origine.

Si, au contraire, un nouvel arrêté royal autorise l'expropriation de terrains non compris dans le premier plan, il sera permis d'avoir égard à toute la plus-value causée par les travaux antérieurs, il faudra se borner à écarter l'influence de la nouvelle entreprise.

La création de l'avenue du bois de la Cambre a donné lieu à divers incidents qui ont fourni l'occasion aux tribunaux de trancher la plupart des questions dont nous nous occupons dans le présent chapitre.

On sait qu'un arrêté royal du 11 janvier 1859 avait autorisé la création de la route-avenue dont il s'agit, en donnant à cette voie nouvelle une largeur de 35 mètres et en grevant les terrains, de chaque côté, sur une profondeur de 10 mètres, de la servitude de ne pas pouvoir y élever de constructions. Dès le 15 avril 1862, un des membres du conseil communal formula une proposition tendant à l'élargissement de l'avenue de la Cambre ; et dans la séance du 3 mai suivant, le conseil vota l'adoption d'une proposition décrétant l'expropriation des zones grevées de la servitude de non-bâtir. Mais ce ne fut qu'à partir du 31 avril 1864, date de la loi d'incorporation des terrains de l'avenue dans la commune de Bruxelles, que ce projet nouveau pût être considéré comme d'une réalisation assurée : le 12 juillet, parut l'arrêté royal qui autorisait la ville à exproprier les zones.

Le mode d'évaluation de ces deux bandes de terrains suscita de longs débats. Mais la Cour de Bruxelles, confirmant à cet égard les appréciations, fort bien motivées du tribunal de première instance, posa les véritables principes de la matière.

Digitized by Google

A l'effet d'accorder une juste indemnité pour les zones à exproprier, dit-elle, il ne faut tenir aucun compte de l'augmentation de valeur que l'*élargissement* de la route-avenue a donnée aux propriétés, objet de l'expropriation. Il faut, au contraire, les considérer dans l'état que leur avait fait l'arrêté du 11 janvier 1859, et comme si l'agrandissement n'avait pas été décrété.

On estima donc ces terrains, non d'après la valeur qu'ils avaient lors de la première expropriation, mais en ayant égard à l'augmentation de valeur provoquée par la création même de l'avenue. Mais on écarta les points de comparaison tirés des ventes postérieures à la date, où l'élargissement de la route parut ne plus devoir être mis en question, car la certitude de cette amélioration avait, même avant l'arrêté royal approbatif des nouveaux plans, imprimé une impulsion extraordinaire aux transactions immobilières, et augmenté notablement la valeur de ces terrains.

On consultera avec fruit sur ces questions les arrêts de la Cour de Bruxelles du 3 avril 1865 (aff. Legrand, Pas. 1865, p. 172); du 21 juin 1865 (aff. Theyssens, ib. p. 408); du 25 juillet 1865 (aff. Cornet de Ways-Ruart, ib. p. 412).

VI

DE L'INDEMNITÉ EN CE QUI CONCERNE LES JARDINS.

Qu'il nous soit permis de nous occuper maintenant d'un point moins important que ceux dont nous avons déjà entretenu les lecteurs de nos études sur l'expropriation, et qu'un grand nombre de ceux que nous trai-

Digitized by Google

terons encore. Après cinq grands articles, imperturbablement sérieux, une petite promenade dans les jardins ne déplaira sans doute à personne.

Grâce à la fièvre de la spéculation et au désir de tirer parti de tout, les jardins sont devenus rares à Bruxelles. Ne sont-ils pas, en effet, des terrains à bâtir, et le terrain à bâtir n'a-t-il pas un grand prix? On échange volontiers l'air et l'espace contre des écus. En attendant que les constructions gagnent en hauteur et rivalisent avec les interminables superpositions d'étages, à la parisienne, elles augmentent en largeur et ne laissent pas un coin perdu. Les maisons font la guerre aux jardins et ceux-ci succombent un à un.

Bientôt, hélas ! il n'y en aura plus. Mais, en attendant le jour où les jardins publics seuls existeront encore, réalisant ainsi la communauté des promenades, à défaut d'autres communautés moins acceptables, il en reste quelques-uns appartenant à des particuliers, et ils sont assez nombreux dans la partie basse de la ville qui va être bouleversée par les expropriations pour l'assainissement de la Senne. Il n'est donc pas inopportun d'examiner comment l'indemnité doit être réglée en ce qui les concerne.

Dans une ville, un jardin peut être envisagé à deux points de vue fort différents et très-importants pour en fixer la valeur. Ou bien, en effet, il ne peut avoir d'autre destination que de servir à l'agrément et à la salubrité, ou bien, à cette qualité qu'il a toujours, il joint, grâce à sa situation, celle de pouvoir être aisément transformé en terrain à bâtir. Dans cette dernière hypothèse, il aura toujours un plus grand prix. Il conviendra donc de rechercher si celle-ci se présente, en tenant compte de la situation de l'immeuble, soit à proximité d'une rue, soit dans un quartier où l'industrie transforme les

Digitized by Google

espaces libres en magasins ou autres bâtiments de derrière. « On doit, dit un arrêt de Liége, du 21 juillet 1853 (1), pour déterminer l'indemnité, prendre en considération la circonstance qu'une partie de terrain exproprié était propre à la bâtisse, par sa situation à front de rue. »

Le 21 décembre 1859 (2), la Cour d'appel de Bruxelles a donné à ce principe une consécration plus solennelle encore, en déclarant « qu'il ne faut pas s'arrêter à la destination de l'immeuble, au moment de l'expropriation, mais qu'il faut considérer celle que le propriétaire aurait pu raisonnablement lui donner. » Il s'agissait d'un bien qui avait, lors de l'expertise, nature de pré ; mais il était situé dans le voisinage de la ville de Charleroi, il était en communication, par deux issues, avec la route de Mons, il longeait la Sambre, il était contigu à un terrain déjà transformé en rivage. La Cour décida que « cela étant, c'était avec raison que les experts avaient estimé le bien, non comme prairie, mais comme rivage. »

Un jardin n'a pas seulement une valeur propre, en raison du terrain qu'il occupe, et des végétaux divers qui y croissent, mais il influe également sur la valeur de la maison qui en jouit. Il la rend à coup sûr plus agréable, plus salubre : il la fait dès lors rechercher, et cela est surtout vrai à notre époque où les règles de l'hygiène se vulgarisent, et où l'on comprend de mieux en mieux que l'air pur est un trésor. Dans l'évaluation de la bâtisse, il faudra donc tenir compte de la plus value qu'elle acquiert parce qu'un jardin y est attaché, et, à ce titre, on peut dire que même le voisinage d'autres

(1) *Belgique Judiciaire*, 12e année, page 1086.
(2) *Ib.*, 18e année, p. 437.

Digitized by Google

jardin ne doit pas rester sans influence. Réciproquement, le jardin subit l'influence de la maison ; pour telle demeure, il est un grand avantage, pour telle autre, il paraît une superfluité. Tantôt ils se complètent pour former un ensemble harmonieux, tantôt ils ne se sont mutuellement que de peu de secours. Ces distinctions, assez subtiles de prime abord, mais vraies au fond, ont été consacrées par un arrêt de la cour de Liége du 21 juillet 1853 (1), qui a décidé que « le jardin d'une maison a une valeur en rapport avec celle de l'habitation dont il fait partie, et qu'il ne comporte donc pas d'assimilation avec des terrains isolés ou en pleine campagne ; qu'il procure une valeur plus grande à la maison. »

Comme nous le faisions pressentir plus haut, l'indemnité doit aussi comprendre tout ce qui croît dans le jardin, tout ce que renferme son sol. Puisqu'on en prive l'exproprié, il est juste qu'on l'en indemnise. Le sous sol de Bruxelles n'est riche ni en minerais, ni en carrières, circonstance qui, dans d'autres localités, a donné lieu à plus d'un procès ; mais il ne serait pas absolument impossible que la terre contînt des engrais. Il n'est pas non plus de jardin sans arbres, sans plantes, sans certaines constructions, (des pavillons, des bassins, une serre, par exemple), qui en augmentent l'agrément. Tout cela devra entrer en ligne de compte.

Diverses décisions judiciaires ont été rendues conformément à ces principes. « On doit, lisons-nous, dans un arrêt de Liége, du 27 mars 1851 (2), pour l'évaluation de l'indemnité, non-seulement prendre en considération la destination industrielle d'un terrain,

(1) *Belgique judiciaire*, 18e année, p. 437.
(2) *Ib.*, 11e année, page 302.

Digitized by Google

mais aussi les arbres qui s'y trouvent; la valeur de ces arbres doit être ajoutée à celle du sol. »

Le tribunal de Nivelles a, le 12 avril 1855 (1), rendu un jugement confirmé par la Cour d'appel de Bruxelles le 31 mai 1856 (2), dans lequel, après avoir énoncé le principe, il énumère des éléments d'appréciation assez intéressants. «Attendu que le chiffre fixé pour les arbres fruitiers paraît en rapport, tant avec la valeur réelle qu'avec la valeur d'affection attribuée par le défendeur à des plantes d'excellente venue, aux soins particuliers dont il n'a cessé d'entourer leur culture, aux frais qu'il a payés pour l'établissement d'un lattis dispendieux et encore en très-bon état, et enfin à la qualité des fruits que le défendeur, amateur de pomologie, s'était plu à réunir chez lui : » On voit que les juges ont tenu à adoucir pour le malheureux amateur exproprié, le grand crève-cœur de se voir violemment privé d'un jardin qu'il avait créé et soigné longtemps avec un zèle jaloux. Ce sont des sentiments fort louables en général, mais surtout bien placés chez les magistrats qui ont pour mission de vider les questions d'indemnité en matière d'expropriation. Être larges dans leurs appréciations, ne pas marchander la réparation due au citoyen que l'on prive de sa propriété souvent bien malgré lui, est leur premier devoir, et la première convenance qu'ils ont à respecter.

(1) *Belgique judiciaire*, 13e année, p. 736.
(2) *Ib.*, 14e année, page 1425.

Digitized by Google

VII

DES FRAIS DE REMPLOI.

L'idéal de l'indemnité pour un propriétaire exproprié, consisterait sans aucun doute, dans la remise qui lui serait faite, d'un immeuble placé dans les mêmes conditions, et ayant identiquement la même valeur, que celui dont il aurait été dépossédé. Mais comme le prix de l'emprise est nécessairement acquitté en argent, l'exproprié éprouve encore une certaine lésion par suite de la transformation de son avoir : autrefois, il possédait une valeur immobilière, maintenant ce sont des écus qu'il tient entre les mains. Or, la nature de son avoir n'est nullement indifférente. Si, avant l'expropriation, ce propriétaire avait choisi un placement immobilier pour ses capitaux, c'est qu'apparemment, il avait des motifs de préférence, soit qu'il jugeât ce placement plus solide, soit qu'il le considérât comme plus fructueux ou plus avantageux pour l'avenir, soit enfin, qu'il entrât dans ses convenances de posséder une habitation à lui.

L'exproprié éprouvera donc un dommage, si après sa dépossession, il n'est pas mis à même de recouvrer la même position qu'antérieurement. Il ne lui suffit point d'obtenir la valeur de son bien : il faut qu'il puisse restituer à cette valeur sa forme primitive; en un mot, s'il reçoit de l'argent, il doit être en mesure de convertir cet argent en un immeuble équivalent à celui dont on l'a privé.

Mais, pour acquérir une propriété nouvelle, il est nécessaire de débourser des frais assez considérables. Le coût de l'acte, les droits d'enregistrement et autres

Digitized by Google

dépenses accessoires, forment un total qui a été évalué par l'usage à dix pour cent du prix d'achat. C'est ce qu'on appelle, les *frais de remploi*.

L'exproprié qui voudra se procurer un immeuble de la même valeur que l'ancien, sera donc contraint d'acquitter, outre cette valeur en argent, ces frais de remploi, corollaires obligés de toute mutation immobilière. Si l'indemnité qu'il a reçue, a été restreinte à la valeur vénale de son bien, nul doute qu'il ne sera lésé par l'expropriation puisque, pour récupérer la position qu'il avait autrefois, pour conserver à son avoir une forme, un placement identiques, il devra se résoudre à un sacrifice supplémentaire de dix pour cent.

Or, la Constitution a voulu que le particulier reçoive une juste indemnité, c'est-à-dire qu'il obtienne une équitable compensation pour l'intégralité du préjudice souffert. Tant qu'il existera un dommage quelconque, qui n'aura pas été réparé, tant que la position faite au citoyen après l'expropriation sera inférieure à celle qu'il occupait auparavant, l'indemnité ne sera pas complète, le vœu de la Constitution ne sera pas rempli.

C'est pourquoi la jurisprudence de la plupart des cours et tribunaux en Belgique alloue à l'exproprié, à titre de frais de remploi, une somme supplémentaire de dix pour cent, en sus de la valeur estimative du bien.

Nous disons que c'est la jurisprudence qui fait cette allocation, car aucune loi expresse n'ayant prévu ce cas, n'a ordonné de la prononcer. Mais ce silence des textes provient uniquement de ce que le législateur n'a nullement entendu préciser ce qu'il fallait entendre par juste indemnité : il en a laissé l'appréciation pour chaque hypothèse à la sagesse des tribunaux. Il suffit donc de démontrer que les frais de remploi viennent compléter la juste indemnité due à l'exproprié, et dès lors, en les

Digitized by Google

accordant, les magistrats loin d'ajouter à la loi, ne font, au contraire, qu'en observer religieusement les termes et l'esprit.

Toutefois, il est une cour en Belgique qui a jusqu'ici résisté à cette jurisprudence si équitable. Tandis que dans le ressort de la cour de Bruxelles et de la cour de Gand, un immeuble estimé cent mille francs, est payé cent dix mille francs à l'exproprié, un immeuble de la même valeur n'est payé que cent mille francs dans le ressort de la cour de Liége.

Ces variations dans les arrêts sont éminemment fâcheuses, car elles altèrent le sentiment du respect pour les décisions de la justice. Elles sont d'autant plus regrettables que ces interprétations contraires d'une même loi, faites par les tribunaux d'un même pays, nous sont offertes déjà depuis longtemps, et que la Cour suprême n'a, malheureusement, pas de contrôle à exercer sur des solutions de ce genre. Ainsi qu'elle l'a jugé, le 16 octobre 1851 (*Belg. Jud.*, IX, 1449), il n'existe pas de disposition de loi qui ordonne ou défende d'allouer, soit des intérêts d'attente, soit des frais de remploi : les décisions rendues, à ce sujet, par les juridictions inférieures, rentrent dans l'appréciation du quantum de l'indemnité, question de fait qui leur est abandonnée.

Chose étrange, on demeura pendant plusieurs années en Belgique, depuis la promulgation de la loi de 1835, sans songer à réclamer cette indemnité pour frais de remploi, dont le principe n'est même plus contesté aujourd'hui dans la majeure partie de nos tribunaux.

Les précédents ne manquaient pas, néanmoins, pour justifier cette demande. Le savant Merlin nous apprend dans son répertoire (V. *Retrait d'utilité publique*), que dans le parlement d'Aix il était d'un usage constant, en

Digitized by Google

matière d'expropriation, d'augmenter le prix de la cession, d'un cinquième en sus de la valeur réelle du bien; et il faut remarquer que cette jurisprudence était pleine d'équité.

La loi du 4 avril 1793 avait même officiellement consacré cet usage. Elle portait que, lorsque pour l'ouverture d'une rue, la convention nationale aurait décrété, au nom de la nation, l'acquisition de maisons ou terrains, il serait ajouté, à l'évaluation des experts, un quart en sus, par prime d'indemnité accordée aux propriétaires.

La seule dérogation qui ait été portée législativement à ce principe se trouve inscrite dans la loi du 16 septembre 1807, sur le dessèchement des marais. On y lit que les terrains nécessaires aux travaux d'ouverture et de redressement des routes ou canaux seront payés à dire d'experts, *sans nulle augmentation des prix d'estimation*. Mais on sait dans quel esprit fut conçu cette législation de 1807, qui sacrifiait dans toutes ses dispositions, les intérêts des citoyens à l'arbitraire et au bon plaisir de l'administration.

Pareille défense ne fut reproduite par aucune des législations postérieures; bien au contraire, en édictant que l'exproprié devait recevoir une juste indemnité, elles ont suffisamment exprimé que les tribunaux devaient avoir égard à tous les chefs de préjudice, quels qu'ils fussent, et que la valeur vénale de la chose devrait être dépassée chaque fois qu'elle ne suffirait pas à dédommager entièrement le particulier.

C'est en altérant le texte de l'article 545 du Code civil et de l'article 11 de la Constitution, qu'on en est venu à repousser l'allocation des frais de remploi : si l'on pouvait lire dans ces dispositions que l'exproprié n'aurait droit qu'à la *valeur vénale* de l'emprise, il serait

Digitized by Google

exact de prétendre que toute allocation qui dépasserait cette valeur cesserait d'être justifiée. Mais n'avons-nous pas vu que les termes de la loi étaient tout autres?

Les adversaires des frais de remploi apportent toutefois certains tempéraments à leur système. Ainsi, la cour de Liége en adjuge lorsque le remploi est légalement obligatoire; lorsque, par exemple, il s'agit de l'expropriation d'un immeuble dotal, ou de biens appartenant à des incapables, dont les administrateurs sont tenus à des règles spéciales. Pour les autres cas, elle juge que l'exproprié est libre de ne pas faire le remploi, que ce remploi est pour lui une chose facultative et de convenance, que, dès lors, on ne lui doit aucune indemnité pour cette éventualité.

D'un autre côté, la Cour de Bruxelles rejette l'allocation des frais de remploi, chaque fois que le réappliquat de la somme ne paraît pas devoir se faire en immeubles. Ainsi, quand l'emprise est grevée d'hypothèques, ou que des saisies ont été pratiquées sur le montant de l'indemnité, de manière à en rendre le remploi impossible, en tout ou en partie. Ainsi encore, lorsque l'emprise se compose de terrains à bâtir que le propriétaire expose en vente. (Voy. Gand, 16 juillet 1860, B. J., t. 18, p. 1456.)

Il nous paraît équitable que l'on n'alloue aucune somme à titre de frais de remploi lorsqu'il est démontré que le remploi ne peut avoir lieu. Mais c'est là une question de fait qu'il est difficile de trancher en principe, car les circonstances feront nécessairement varier la solution. En effet, pour n'en citer qu'un exemple, il est fort possible que les frais de remploi soient exigibles même lorsque l'emprise est hypothéquée : lorsque le débiteur possède, en dehors de cette propriété, des ressources suffisantes pour désintéresser les créanciers

Digitized by Google

inscrits, rien n'assure que la vente du terrain eût été nécessaire pour l'affranchir des charges qui le grèvent : en remboursant les hypothèques, le débiteur fût resté en possession de son immeuble, tandis que l'expropriation le prive de cette propriété ; et s'il entre dans ses convenances d'en acquérir une autre, pour en tenir lieu, il subira les frais afférents à l'achat sans aucun dédommagement.

On a parfois critiqué ces distinctions, soit pour rejeter, d'une manière absolue, l'allocation des frais de remploi, soit pour les admettre en toutes circonstances. On s'est étonné que la valeur d'un immeuble pût dépendre du fait de sa mise en vente antérieure par son propriétaire, ou de la question de savoir s'il était ou non grevé d'hypothèques ; on s'est refusé à comprendre pourquoi l'expropriant devait payer plus cher une propriété de même importance et placée dans les mêmes conditions qu'une autre, à raison de circonstances étrangères à l'immeuble, et qui ne devraient influer en rien sur sa valeur intrinsèque.

Ce qui devrait le plus étonner les auteurs de ces objections, c'est la manière dont ils se trompent sur le principe de l'indemnité. Ceux qui raisonnent ainsi appartiennent à cette école qui lit dans la Constitution que l'exproprié n'a droit qu'à la *valeur vénale* de son bien, tandis qu'elle accorde un droit d'*indemnité* pour l'intégralité du préjudice souffert par le particulier. Ils se placent, pour juger de l'indemnité, au point de vue de l'expropriant, et ils veulent supputer leur évaluation, d'après la hauteur des avantages perçus par ce dernier ! Comme si la réparation d'un dommage n'était pas, avant tout, proportionnelle au tort causé ! L'exproprié aurait-il droit de réclamer un supplément de prix, à cause des avantages particuliers que l'expropriant tire-

Digitized by Google

rait du bien dont on le dépossède? S'il lui est défendu de se prévaloir du bénéfice qui sera recueilli au moyen de son terrain, comment veut-on limiter son dédommagement sous le prétexte que l'expropriant ne retire aucun avantage du supplément de valeur qu'avait cet immeuble pour son propriétaire?

Résumons-nous en ce qui touche les frais de remploi. Leur allocation est légitime, car l'exproprié doit pouvoir acquérir un immeuble de la même importance que celui dont il a été privé; une acquisition de cette nature lui coûtera dix pour cent de la hauteur du prix. Si on lui refusait ce supplément d'allocation, il ne pourrait obtenir avec son indemnité, qu'une propriété, qui aurait les neuf dixièmes de la valeur de l'ancienne, le dixième restant étant englouti dans les frais afférents à l'achat, de telle sorte qu'après dix expropriations successives, son avoir se réduirait à rien. On donnerait ainsi, une fois de plus, raison à l'adage populaire : trois déménagements équivalent à un incendie; et l'on n'assimilerait pas l'expropriation à un simple feu de cheminée!

VIII

DES INTÉRÊTS D'ATTENTE.

Comme la Senne coule paisiblement dans le ressort de la Cour de Bruxelles, les expropriés, pour cause de l'assainissement de la susdite rivière, peuvent être certains d'obtenir leurs dix pour cent pour frais de remploi. En sera-t-il de même pour les intérêts d'attente?

Les intérêts d'attente constituent le corollaire obligé des frais de remploi. Aussi la plupart des arrêts qui ad-

Digitized by Google

mettent ceux-ci, allouent-ils également ceux-là. Dès qu'on reconnaît à l'exproprié le droit de réappliquer le prix qu'il touche à des achats immobiliers, on doit convenir que ses capitaux resteront entre ses mains, sans emploi utile, jusqu'au jour où cet achat pourra s'effectuer. Or, cette époque n'est pas toujours voisine de celle du payement de l'indemnité. Nous ne trouvons pas tous les jours des terrains, des habitations à notre convenance, ou en proportion des ressources dont nous avons la disposition. Il faut attendre pour choisir, il faut choisir avant d'acheter. Cette conséquence fatale de l'expropriation occasionne au particulier un préjudice qui se traduit par la perte des intérêts du prix de sa propriété pendant tout le temps qui s'écoule jusqu'au moment de l'emploi. Comme c'est là une suite directe de l'aliénation forcée, à un moment non choisi par le vendeur, quand il n'a pas en vue d'occasion déterminée pour réappliquer immédiatement la valeur de son bien, il est juste que l'expropriant soit tenu de réparer ce dommage, afin que l'indemnité soit complète.

On a cherché à combattre l'allocation des intérêts d'attente, en soutenant qu'à notre époque on pouvait aisément tirer parti d'un capital que l'on reçoit jusqu'au jour où l'on sera en mesure d'en disposer. Il existe, dit-on, des valeurs mobilières, des fonds publics, qui s'achètent et s'aliènent ensuite avec une grande facilité; il est des dépôts qui peuvent se pratiquer en divers endroits, et qui sont pour la plupart productifs d'intérêts.

Cette objection est loin d'être décisive. En effet, l'achat et la vente d'actions ou d'obligations sont, comme on le sait, grevés de divers frais, de droits de courtage, de commission, etc. Obligera-t-on l'exproprié à faire

Digitized by Google

ces nouvelles dépenses sans compensation aucune avant qu'il puisse exécuter le réappliquat à des immeubles? Ne sait-on pas que l'intérêt perçu sur des dépôts de fonds est toujours minime, surtout lorsqu'on veut se ménager la liberté de retirer son argent à volonté? Cette diminution de revenus devra donc aussi être supportée bénévolement par l'exproprié?

Mais il est une considération d'une nature supérieure, et que l'on oublie trop souvent. Si l'on accorde des frais de remploi, c'est parce qu'on reconnaît au particulier le droit de conserver, comme autrefois, pour ses capitaux un placement immobilier, placement plus solide, plus sérieux, à l'abri des fluctuations auxquelles les valeurs mobilières sont si exposées. Le priver des intérêts d'attente, c'est par conséquent lui ôter la jouissance de ses fonds, pendant cette période, ou le forcer à en faire momentanément un usage qui n'entre pas dans ses convenances, c'est le contraindre à renoncer pour un temps aux sûretés des placements fonciers, et le faire verser ses écus entre les mains d'un dépositaire quelconque, capable de tromper sa confiance; c'est vouloir qu'il se livre, malgré ses répugnances, à tous les hasards des placements mobiliers, à ces valeurs si impressionnables devant des événements, et qui peuvent le lendemain ne plus représenter la valeur d'achat de la veille!

Nous savons parfaitement qu'il est des hypothèses où ces craintes seront exagérées, où ces inconvénients n'existeront point ou seront insignifiants, mais il n'en est pas moins vrai qu'ils se présentent dans la plupart des cas, que c'est la présomption ordinaire, et que ce serait à l'expropriant à prouver l'impossibilité que ces éventualités fâcheuses se réalisent, s'il désire se soustraire au payement des intérêts d'attente, complément

Digitized by Google

des frais de remploi, comme ces derniers sont le complément de la valeur de l'immeuble.

Cette liaison entre les intérêts d'attente et les frais de remploi nous mène à une règle facile à saisir.

Les intérêts d'attente ne seront jamais dus sur les chefs d'indemnité auxquels on aurait refusé les frais de remploi. Ainsi, ils ne sont pas dus sur la somme allouée pour perte de clientèle ; ou dans une exploitation agricole, sur celles qui sont accordées à raison de changement de culture.

En revanche, ils peuvent s'étendre à tous les chefs susceptibles de frais de remploi. Ainsi, à l'indemnité allouée pour la partie restante, ainsi encore aux arbres et aux plantations qui se tiennent dans un fond.

Mais il s'en faut de beaucoup que les intérêts d'attente soient toujours alloués conjointement avec les frais de remploi. Si la Cour de Liége les repousse d'une façon absolue, la Cour de Bruxelles a, sur ce point, une jurisprudence hésitante.

Un arrêt récent du 5 février 1866, tout en allouant des frais de remploi, rejette les intérêts d'attente. « Attendu qu'aujourd'hui il existe de nombreuses occasions de faire un placement immédiat et avantageux de ses fonds avec les garanties désirables, sauf les cas exceptionnels. » (*Belg. jud.*, 1866, p. 345.) Les arrêts antérieurs les admettaient : Brux., 25 janvier et 6 mai 1862. (*Belg. jud.*, XXI, p. 182 et 134 et les notes.)

Du reste, la quotité des intérêts alloués est assez variable.

Quand il s'agit de terres situées à la campagne, où les occasions de remploi sont plus rares, on alloue parfois 3 p. c. pour six mois. A Bruxelles, il est d'usage d'accorder 1 1/4 p. c., c'est-à-dire trois mois d'intérêt sur le pied de 5 p. c. l'an.

Digitized by Google

IX

DU LOCATAIRE ET DU BAIL NON ENREGISTRÉ.

Chaque fois que s'annonce un vaste travail d'utilité publique, l'émoi se répand au sein de toute une catégorie de personnes, parmi celles que l'expropriation va atteindre. Les propriétaires, nantis de leurs titres authentiques et notariés, peuvent dormir en paix jusqu'au jour où l'indemnité se supputera : ils sont certains d'obtenir un dédommagement, le chiffre seul reste en suspens, et devient l'unique préoccupation qui assiége leur esprit. Mais pour les locataires, il en est tout autrement : beaucoup d'entre eux ont de graves motifs de s'alarmer, non pas au sujet de la hauteur de l'indemnité qui leur sera allouée, mais au sujet de l'existence même d'une indemnité quelconque. Les baux, chez nous, sont en grande majorité passés sous seing-privé, la plupart d'entre eux ne sont pas enregistrés, et le locataire inquiet voit arriver le jour de l'expulsion et le moment où l'expropriant refusera d'entendre ses plaintes et écartera le droit qu'il voudra puiser dans son titre, sous prétexte que cette pièce n'a point de date certaine.

C'est, en effet, ce qui s'est pratiqué en Belgique pendant de longues années : les droits des locataires qui n'avaient point de bail enregistré étaient impitoyablement méconnus. Des familles entières étaient obligées de quitter, sans compensation, le toit où s'étaient succédé plusieurs générations, et où elles s'étaient assuré pour longtemps encore un asile tranquille, au moyen d'une de ces conventions faites de bonne foi, sans intervention de tabellion ou d'hommes de fisc, par un contrat assez grossièrement rédigé d'ordinaire, sobre

Digitized by Google

de clauses, mais disant avec simplicité, en langage du bon vieux temps, que tel honnête propriétaire donnait à de braves gens comme lui, et sans autres formalités, un héritage en location pour un certain nombre d'années; où l'on ne s'attachait qu'à préciser l'obligation de payer au jour précis de l'échéance, en bonnes espèces métalliques, en écus sonnants et de bon aloi, sans déduction aucune pour les temps de guerre ou autres cas de male fortune. On se contentait à l'expiration d'une location de copier la formule précédente, qui se transmettait ainsi d'âge en âge, et qui était respectée et exécutée tout patriarcalement sans intervention étrangère.

Les expropriations sont venues bouleverser tout cela. Quand l'État avait besoin d'un immeuble, il faisait marché avec celui auquel il appartenait ou le dépossédait judiciairement; puis, quand ceux qui occupaient la maison n'avaient point de titres notariés ou enregistrés, il leur intimait l'ordre de déguerpir au plus vite, et se bornait, dans ses jours de largesses, à leur fournir quelques francs pour frais de déménagement.

Des exemples déplorables de l'iniquité que cette situation créait au locataire, ont fini par ouvrir les yeux à la foule. Aujourd'hui, on se tient en éveil, on court aux informations, on finit, sur le conseil d'un homme compétent, par faire enregistrer son bail avant le jour fatal; on rechigne bien un peu, parce que c'est toujours de l'argent déboursé à contre cœur que celui qui est compté entre les mains de MM. les percepteurs du fisc, puis il y a presque toujours une amende, un double droit à acquitter, par suite du retard apporté à cette formalité; bref, le locataire est de fort mauvaise humeur, mais enfin, il peut s'écrier : tout est sauvé, fors l'amende!

Mais, si grand que soit le bruit dans la rue, il est toujours des gens dont le vacarme ne rompt pas le som-

Digitized by Google

meil. Que ce soit insouciance ou inexpérience, beaucoup de locataires, malgré les plus pressantes recommandations, arriveront encore au terme de l'expropriation, sans avoir pensé à entourer leur pièce des formalités nécessaires pour lui donner date certaine.

C'est pour ces endormis que nous écrivons ces lignes. Aux autres nous dirons : faites enregistrer vos baux, dès que vous serez assurés que l'expropriation vous atteindra, payez le droit et le double droit ; si vous ne l'avez pas fait aujourd'hui, faites-le demain, il est temps encore.

Mais ceux qui n'ont pris et ne prendront aucune précaution, et il y en aura un grand nombre, on doit s'y attendre, ceux-là que vont-ils devenir?

Si nous étions de quelques années en arrière, nous aurions grand peur pour leurs droits, et nous ne donnerions pas gros pour le chiffre de leur indemnité. Mais, rassurons-nous, la jurisprudence a fait volte-face, les expropriants se sont vus réduits, les infortunés, à ne plus commettre leurs petites injustices, et à réparer un préjudice dont intérieurement ils se savaient parfaitement les auteurs, mais qu'ils se permettaient d'ignorer et de nier judiciairement, en s'abritant derrière un texte de loi! En un mot, depuis peu, les baux privés non enregistrés ont repris devant Dame Justice la force qu'ils avaient devant l'équité. Il a fallu un revirement de la cour de cassation de France pour consolider la nouvelle jurisprudence en Belgique ; mais enfin, de quelque côté que nous vienne la lumière, acceptons-la et glorifions-la!

Quand on réfléchit quelque peu, cependant, à cette question, on a peine à croire comment on a pu si longtemps renier des vérités qui paraissent si éclatantes aujourd'hui.

Digitized by Google

L'expropriant n'est-il pas l'*ayant-cause* de l'ancien propriétaire et, dès lors, n'est-il pas tenu par les mêmes liens que lui? Un particulier peut-il céder, soit à l'amiable, soit par contrainte, autre chose que ce qu'il possède encore; or, celui à qui appartient un immeuble et qui l'a engagé par un bail écrit et signé par les parties, a-t-il encore à céder un immeuble quitte et libre?

Il est bien vrai que les actes qui n'ont point de date certaine sont sans valeur à l'égard des tiers. Mais un expropriant peut-il raisonnablement passer pour un tiers vis-à-vis du locataire, quand il se présente à ce dernier comme successeur du précédent propriétaire, comme cessionnaire de ses droits et, par conséquent, avec l'héritage de ses charges?

Désespérant de renverser le droit du locataire, au moyen de cette objection tirée du prétendu droit des tiers, on eut jadis recours à une autre ressource.

C'est précisément en matière de bail, a-t-on dit, que la loi déroge aux principes du droit commun, que l'acte non enregistré fait cependant pleine foi de sa date entre les parties et leurs ayants-cause. Oui, l'expropriant succède aux droits du propriétaire, il est son ayant-cause, l'acte lui est opposable en principe comme à celui qui l'a investi de ses droits. Mais le Code civil dispose qu'en cas de vente d'un bien loué, l'acquéreur n'est tenu de respecter que les baux authentiques ou pourvus de date certaine; il est maître d'expulser le locataire qui n'a point de titre de cette nature, et de le traiter comme le premier venu.

Le Code civil contient en réalité cette dérogation aux règles générales, mais comme toutes les exceptions, celle-ci doit être strictement interprétée. Or, ce qui est écrit pour le cas de vente n'est pas écrit pour l'hypo-

Digitized by Google

thèse d'une expropriation : vente et expropriation, ce sont deux choses parfaitement distinctes.

Une vente est un contrat amiable où le prix est réglé par l'accord des parties, une expropriation est un contrat spécial, qui intervient, malgré la volonté de l'un des intéressés, et dont la justice règle les conditions. D'une part, l'immeuble est acquis pour un *prix*, d'autre part, il est cédé moyennant une *indemnité*. Puis, l'expropriation n'atteint-elle pas les immeubles inaliénables? N'est-elle pas affranchie des formalités de la purge, de l'éventualité de l'action en rescision pour cause de lésion?

La vente n'est parfaite qu'avec le consentement des parties, sur la chose et sur le prix, mais elle est parfaite, indépendamment du paiement : l'expropriation est consommée, avant même que le prix soit fixé, dès le jugement qui déclare que les formalités sont remplies, mais la dépossession est subordonnée au versement préalable de l'indemnité. Enfin, si l'expropriant ne donne pas à l'immeuble la destination à laquelle il l'avait affecté, le propriétaire dépossédé ne jouit-il pas d'un droit de reprise tout à fait inconnu dans une vente ordinaire?

Profondes sont donc les différences entre les deux positions. L'expropriation est un contrat d'une nature toute particulière *sui generis*; ne cherchez donc pas à lui appliquer des règles faites spécialement pour une autre classe de conventions, quand il y a entre elles une ligne de démarcation aussi tranchée.

La saisie immobilière n'est pas non plus une vente, l'expropriation forcée respecte les baux sans date certaine, s'ils ne sont pas frauduleux : pourquoi en serait-il autrement de l'expropriation pour cause d'utilité publique? (Comp. Loi du 15 août 1854, art. 25.)

D'ailleurs, n'oublions pas que, même dans l'hypothèse

Digitized by Google

de la vente d'un bien loué, le bail non authentique n'est pas énervé, il s'en faut de beaucoup! Si le locataire est sans recours contre l'acquéreur, il conserve contre le cédant l'intégralité de ses droits, et son titre à la main, il le fera condamner à tous dommages-intérêts résultant de la rupture du bail avant l'époque convenue.

Or, malgré l'assimilation qu'on cherche à établir, on est contraint de reconnaître que ce recours n'existe point pour l'exproprié : sa position n'est pas identique à celle qui lui serait faite en cas de vente, elle est cent fois plus désastreuse, car si le propriétaire lui dénonce l'expropriation, tout est fini entre eux et le propriétaire échappe à toute espèce de réclamations.

L'article 19 de la loi du 17 avril 1835, énonce en effet que s'il y a des tiers intéressés à titre de bail le propriétaire sera tenu de les appeler au procès, avant la fixation de l'indemnité, sous peine de rester seul tenu envers eux des indemnités qu'ils pourraient réclamer.

Ainsi, après l'accomplissement de cette formalité de mise en cause, le propriétaire est dégagé. La loi ne distingue pas entre les locataires, elle est générale et s'applique à tous les cas. L'exproprié qui n'a point de bail avec date certaine n'aurait donc de recours contre personne?

Mais soyons plus logiques et nous serons plus équitables, car le législateur n'a pas pu vouloir consacrer une injustice aussi flagrante. En ordonnant la mise en cause du locataire, quelle que fût la nature de son titre, il a entendu les placer tous sur la même ligne. Quel effet aurait cette formalité pour le détenteur sans bail authentique ? Dans l'hypothèse d'une vente ordinaire, lorsque le vendeur fait connaître à l'acquéreur dans la stipulation du contrat, quels sont les locataires

Digitized by Google

et quelle est l'étendue de leurs droits, dans ce cas alors, l'acquéreur est tenu de respecter ces baux; s'il les violait le propriétaire actionné en dommages-intérêts appellerait légitimement son cessionnaire en garantie.

L'expropriant à qui l'on dénonce avant le règlement de l'indemnité les charges qui pèsent sur le bien, sait à quoi s'en tenir, et comme un acquéreur ordinaire, il doit respecter ces charges ou dédommager ceux qui en revendiquent le bénéfice.

Tout s'enchaîne et se justifie dans ce système. Si le propriétaire ne dénonce pas l'expropriation à son locataire, il est tenu de tous dommages-intérêts envers ce dernier. Mais par contre, son immeuble aura été estimé comme s'il était quitte et libre, et il aura reçu de ce chef une plus-value.

Si le propriétaire se conforme à la loi, la commune doit indemniser le locataire, mais, par contre, on aura égard aux charges qui grevaient l'héritage lorsqu'on estimera la valeur de celui-ci.

Tous les droits sont sauvegardés, tous les intérêts satisfaits, tous les textes de loi mis en harmonie. Pourquoi dès lors ne pas vouloir de cette solution?

On redoute les antidates, on se rejette sur la possibilité des fraudes. Mais la crainte de favoriser des escrocs autorise-t-elle à léser des honnêtes gens? Si l'on est certain de la véracité du titre, tant par l'honorabilité des signatures qu'il porte que par une série de circonstance extérieures, est-il permis de le traiter comme s'il relatait un mensonge?

Si la fraude est démontrée, rien de plus juste que de frapper le coupable. Si la date paraît suspecte, rien de plus légal que de l'écarter.

Les tribunaux ont à cet égard un pouvoir d'appréciation qui est souverain, et ils se montreront d'autant

Digitized by Google

plus scrupuleux que les tromperies seront plus aisées. Mais il arrive le plus souvent que le dol n'est même pas allégué, et l'on s'arroge le droit d'agir comme s'il était démontré !

Ces inconséquences ont eu leur temps. Elles ont cessé heureusement d'être sanctionnées par les décisions de la justice, et la jurisprudence la plus récente, à Bruxelles notamment, accorde aux baux sous seing privé le respect dont ils sont dignes (1).

Qu'en conclure au point de vue des précautions à prendre?

Souvenons-nous de l'adage : *Deux précautions valent mieux qu'une.* La première consiste donc à faire enregistrer son bail ; la seconde, c'est de démontrer qu'il n'était pas nécessaire de l'enregistrer.

X

Intervention du locataire, devoir du propriétaire.

L'expropriant ne doit pas poursuivre directement le locataire : C'est au propriétaire que la loi a confié le soin de mettre ce dernier en cause, et l'oubli de ce devoir l'exposerait à une grave responsabilité.

L'article 19 de la loi du 23 avril 1835, est formel à

(1) Les baux non enregistrés sont opposables à l'expropriant. Jurisprudence conforme : Cass. Fr., 17 avril 1861 (*Pas.*, 61, I, 497) ; — Trib. Anvers, 10 avril 1862, Rogé c. Bolsius (*Belg. jud.*, 1862, p. 939) ; — Trib. Bruxelles, 6 août 1864, l'État c. Douchet (*Belg. jud.*, 1864, p. 1130) ; — Cour de Bruxelles, 10 août 1865, Pelgrims (*Pas.*, 1865, p. 287).

Digitized by Google

cet égard. « Dans le cas où il y aurait des tiers intéressés à titre de bail, d'antichrèse, d'usage ou d'habitation, le propriétaire sera tenu de les appeler avant la fixation de l'indemnité pour concourir, s'ils le trouvent bon, en ce qui les concerne, aux opérations des évaluations; sinon, il restera seul chargé envers eux des indemnités que ces derniers pourraient réclamer. »

Le législateur a voulu imprimer à cette procédure toute la rapidité désirable.

A l'exception des hypothèques, les charges qui grèvent les propriétés des particuliers, se dérobent d'ordinaire à la connaissance du public; il serait donc impossible à l'expropriant de s'assurer qu'il eût poursuivi tous les intéressés; après avoir accompli les formalités contre l'un, il en verrait surgir un autre qui, armé d'un contrat resté jusqu'alors ignoré, revendiquerait à son tour un droit à une indemnité. Les procédures risqueraient ainsi de s'éterniser, et des travaux réclamés par d'urgentes nécessités seraient suspendus, au grand dommage de l'utilité générale.

Il existait d'ailleurs un autre motif pour exiger, avant de régler l'indemnité due au propriétaire, que l'on connût exactement tous les droits que les tiers pouvaient prétendre sur l'immeuble. Un héritage grevé de charges n'a pas pour celui à qui il appartient la même valeur qu'un héritage quitte et libre. Si ces charges n'étaient révélées qu'après l'évaluation de l'indemnité à payer au propriétaire, celui-ci recevrait une somme supérieure au préjudice qu'il aurait éprouvé par suite de la dépossession.

La loi ordonne donc au propriétaire de dénoncer lui-même l'expropriation aux tiers qui ont des droits à prétendre sur son bien, car nul mieux que lui n'est à même de connaître les titulaires de ces droits. Elle ordonne

Digitized by Google

ensuite qu'il mette ces intéressés en cause avant la fixation de sa propre indemnité, car les tribunaux sauront dès lors mesurer l'étendue des avantages dont il est dépouillé et des restrictions dont il sera affranchi, ils sauront déterminer le chiffre du juste dédommagement qui lui revient.

Si le propriétaire reste en défaut d'accomplir cette formalité, il devient lui-même chargé des indemnités vis-à-vis des locataires ou autres personnes qui possèdent des droits analogues. Quant à l'expropriant, il est dans ce cas libéré vis-à-vis de tout le monde, en acquittant les indemnités allouées au propriétaire : et n'est-ce pas justice, puisqu'il aura payé à ce dernier la valeur d'un immeuble quitte et libre?

Les tiers n'auront rien à réclamer de l'expropriant, mais comme ils ne sauraient souffrir du fait d'autrui, ils conservent tous leurs droits vis-à-vis du propriétaire : celui-ci subira tout le poids de leurs recours, car il est coupable de négligence, et de plus, on ne saurait méconnaître qu'en maintes circonstances il aura tiré profit de l'oubli de ses devoirs.

Ces conséquences sont donc conformes à l'équité, elles sont aussi conformes aux principes généraux du droit. Le bailleur doit garantir au locataire la paisible jouissance de la chose louée, et le locataire expulsé par un tiers acquéreur, a son recours contre le bailleur pour la réparation du préjudice qu'il éprouve. Si le propriétaire appelle le locataire au règlement de l'indemnité, il s'affranchit dès lors de toute obligation envers lui, et l'expropriant se trouve substitué au bailleur et tenu de remplir en son lieu et place tous ses engagements vis-à-vis du preneur évincé. S'il néglige de jouir de ce bénéfice que lui donne la loi, pourquoi se plaindrait-il de rester soumis au droit ordinaire?

Digitized by Google

La jurisprudence a, avec raison, constamment appliqué ces principes dans toute leur rigueur.

Un propriétaire soutenait qu'il avait appelé verbalement son locataire à assister aux opérations des experts, et qu'il avait reçu de lui la promesse d'être présent lors de ces opérations et d'intervenir au procès. Le tribunal d'Anvers décida que si le locataire n'était pas intervenu, malgré cet avertissement, c'était au propriétaire à le mettre régulièrement en cause. (Du 10 avril 1862, Rogé c. Bolsius, *Belg. Jud.*, 1862, p. 939.) Le propriétaire fut dès lors déclaré personnellement tenu de toutes les indemnités auxquelles le locataire était en droit de prétendre.

Les intérêts et les droits du propriétaire et du locataire sont intimement liés dans l'instance en expropriation. La condition de payer une indemnité préalable pour justifier l'expropriation, comprend le devoir de satisfaire tous les intéressés, et la loi n'ayant voulu qu'une instance unique, il s'ensuit que l'obligation susceptible de division entre les intéressés doit être exécutée comme si elle était indivisible. (C. civ., art. 1220.)

De là la conséquence importante que pour apprécier si le jugement a été rendu en premier ou en dernier ressort, il faut se placer au point de vue de l'intérêt du procès pour l'expropriant, et bien que chacun des particuliers intervenants puisse n'avoir au débat que des intérêts minimes ou inférieurs à 2,000 fr., tous pourront, même isolément, interjeter appel de la sentence, dès l'instant que la valeur du litige dépasse 2,000 francs pour l'ensemble. (Bruxelles, 21 mars 1865, *Pas.*, 65, p. 184, aff. Le Hardy de Beaulieu. — Voy. cependant en sens contraire Brux., 9 août 1866, l'État c. Timmermans, inédit. Les considérants de cette décision se trouvent ci-après, note 1.)

Digitized by Google

Il n'est pas nécessaire cependant que le locataire soit mis en cause avant le jugement qui consomme l'expropriation et ordonne l'expertise. Il suffit que les intéressés soient appelés avant le règlement définitif de l'indemnité. Si, par conséquent, l'expertise avait été faite antérieurement à l'intervention des tiers intéressés, il y aurait lieu pour les tribunaux, selon les circonstances, de provoquer une expertise nouvelle, pour apprécier tant le montant de l'indemnité due aux intervenants que l'influence de ces prétentions sur l'indemnité du propriétaire.

Rien n'empêche non plus les tiers intéressés d'intervenir directement au procès sans attendre qu'ils y soient appelés. L'initiative doit, en thèse générale, partir du propriétaire, mais c'est là un devoir qui lui incombe, ce n'est pas une condition apportée à l'action des tiers. La loi n'a pas entendu établir une entrave à l'exercice d'une faculté qui est de droit commun. La partie finale de l'article 19 parle d'ailleurs, et des tiers appelés et des tiers intervenants.

XI

DE L'INDEMNITÉ DUE AU LOCATAIRE.

La position du locataire exproprié est tout aussi intéressante que celle du propriétaire. L'un et l'autre sont des citoyens qui souffrent dans leurs intérêts légitimes et qui ont droit à une équitable compensation.

Le locataire ne doit donc pas tenir au procès un rôle effacé : dès qu'il y a pris sa place, il a son mot à dire comme les autres parties. D'ordinaire, il est vrai, ses

Digitized by Google

prétentions se trahissent par un chiffre modeste eu égard aux exigences du propriétaire de l'immeuble. Mais si minimes qu'elles soient, elles sont sous la sauvegarde de la justice, qui a la même balance pour le plus faible et pour le plus fort.

C'est d'abord au point de vue du choix des experts qu'il importe d'écouter la voix du locataire. Presque toujours, s'il n'y a pas d'opposition, les mêmes personnes sont chargées d'évaluer les indemnités dues à tous les intéressés en cause. Or, si le locataire est commerçant, si un déménagement forcé le lance hors du centre de ses affaires, il se peut que le calcul de ce dommage exige des hommes du métier, des industriels ou des négociants, dont les connaissances spéciales sont préférables à celles des géomètres et experts d'immeubles, ordinairement chargés de l'évaluation de la propriété.

Il faut donc que le locataire ne perde pas l'occasion de démontrer son intérêt à avoir un ou plusieurs experts particuliers, et les tribunaux n'hésiteront pas à accueillir ses justes réclamations.

Le principe de l'indemnité pour le locataire repose sur les mêmes bases que celle du propriétaire. Nul ne peut s'enrichir au détriment d'autrui, l'État ou la commune pas plus qu'un simple particulier. Quiconque cause un dommage est obligé à le réparer. Enfin l'article 545 du Code civil et l'article 11 de la Constitution sont également applicables à tous ceux qui éprouvent un préjudice de l'expropriation.

Ce principe a cependant été contesté. Équivoquant sur les termes de la Constitution et du Code Napoléon, on a prétendu que ces textes ne s'appliquaient qu'aux *propriétaires*, parce qu'il y est parlé seulement de celui qui est privé *de sa propriété*. D'où l'on a inféré notam-

Digitized by Google

ment que le locataire exproprié n'avait pas droit comme le propriétaire, à une indemnité *préalable* (Trib. Charleroy, 24 juin 1865, *B. J.*, 1866, p. 86. — *Contrà*, Trib. Bruxelles, 30 mai 1865, *B. J.*, 1865, p. 973.)

De semblables opinions ne méritent pas d'être réfutées longuement. La sollicitude exclusive que le législateur aurait eue pour la propriété immobilière eût été le fruit de l'injustice ou de l'insouciance. Or, rien ne décèle une semblable intention, ni parmi les auteurs du Code Napoléon, ni parmi les membres du Congrès qui votèrent notre Charte. Leur décision a été assez mûrie pour ne pas laisser croire à un oubli répété à un si long intervalle. Leur sagesse et leurs sentiments d'équité excluraient l'idée d'une distinction préméditée que rien ne justifierait. En consacrant l'inviolabilité de la propriété du citoyen, en la protégeant contre l'expropriation par le principe de l'indemnité juste et préalable, ils ont placé sur la même ligne l'ensemble des droits de l'individu dont la réunion forme *sa propriété*. Quand nous acquérons un droit de bail sur un immeuble, ce droit entre dans notre patrimoine, il est à nous, il devient notre propriété ; il est aussi sacré que celui dont vient de s'enrichir un tiers en achetant un lopin de terre. Si l'expropriation ne doit être poursuivie que contre le propriétaire, le locataire n'en doit pas moins être mis en cause, à peine de grave responsabilité pour ce dernier. Et si la loi suppose l'intervention du locataire avant le règlement de l'indemnité et avant la prise de possession, c'est qu'elle subordonne la prise de possession, pour lui comme pour les autres intéressés, au payement de l'indemnité.

Maintenons donc énergiquement l'égalité la plus complète entre ceux dont les intérêts sont mis en péril par l'expropriation, de quelque nature que soient ces

Digitized by Google

droits. Pour tous les droits relatifs à des immeubles, il y a une dépossession possible au nom de l'intérêt général, mais pour tous aussi est établie l'indemnité juste et préalable.

Il est un grand nombre de propriétaires à Bruxelles, depuis quelques années surtout, qui ont à cœur de faire insérer dans les baux qu'ils consentent une clause expresse en vertu de laquelle le locataire déclare, pour le cas où il serait exproprié, renoncer à toute espèce d'indemnité ou de dommages-intérêts. Les clauses de ce genre ont parfois épouvanté des gens timorés. Elles sont cependant sans portée aucune et ne constatent qu'une véritable banalité. L'expropriation, en effet, ne peut jamais exposer le propriétaire à des dommages-intérêts. Elle constitue un cas fortuit, un événement de force majeure, dont aucune des deux parties n'est responsable. Entre le bailleur et le preneur, l'expropriation met fin au bail sans indemnité de part ni d'autre.

Mais si une clause de cette nature est une superfétation en ce qui concerne les rapports du propriétaire et du locataire, n'aurait-elle pas une signification vis-à-vis de l'expropriant? Ne pourrait-on soutenir qu'en signant un contrat de ce genre, le locataire aurait souscrit une renonciation à toute indemnité vis-à-vis de celui-ci?

Si étrange que paraisse cette interprétation à première vue, elle n'en a pas moins été produite par la Ville de Bruxelles. Mais elle a été repoussée sans grands frais d'arguments, par la seule considération qu'un tiers ne peut puiser de droits dans une convention où il est resté étranger. (Voir jugement du 19 mars 1864, aff. Matthyssen, tribunal de Bruxelles, *B. J.*, 1865, p. 1529).

La rupture prématurée du bail étant le premier grief

Digitized by Google

que le locataire ait à faire valoir, ce sera la première base de son indemnité. Beaucoup d'immeubles sont loués au-dessous de leur valeur locative réelle; un grand nombre de baux sont anciens ou ne sont que le renouvellement d'antiques conventions qui ne sont plus en rapport avec le taux des loyers à l'époque actuelle ; enfin, bien qu'une maison ait été à l'origine donnée à bail suivant sa valeur locative réelle, des événements postérieurs ou même le courant ordinaire des choses, ont pu notablement accroître cette valeur durant le cours de la location.

L'expérience permet même d'affirmer qu'il est rare que pendant toute la dernière partie d'un bail, le locataire ne paye pas un prix inférieur à ce que vaut réellement l'immeuble qu'il occupe.

Dans chacune de ces hypothèses, le locataire obligé de déguerpir, a droit à une indemnité représentant la différence entre la somme qu'il paye et la valeur locative réelle de la maison qu'il occupe, pour toutes les années du bail restant à courir.

Le calcul de la valeur locative de l'immeuble doit, pour être exact, ne pas se reporter exclusivement à l'époque de l'expropriation. Il est certain, comme nous le disions plus haut, que dans les grands centres et notamment à Bruxelles, le taux des loyers subit une progression croissante ; il est permis sans témérité d'affirmer que dans six ans, que dans neuf ans, la valeur dépassera sensiblement celle d'aujourd'hui.

L'augmentation produite par les années écoulées servira de guide pour établir celle qu'annonce l'avenir. L'expropriant prive le locataire d'un loyer favorable et qui le deviendra de plus en plus à mesure que se déroulera le bail; il est de toute justice qu'il le dédommage de la perte de ces avantages.

Digitized by Google

Aussi ce principe n'est-il plus contesté, et tous les jours les tribunaux allouent-ils aux locataires expropriés la différence entre le prix qu'ils payent et la valeur locative réelle de l'immeuble.

Remarquons à ce propos, que si l'immeuble avait été estimé comme étant quitte et libre, l'expropriant aurait un recours contre le propriétaire pour le remboursement de cette indemnité. (Voy. trib., Brux. 6 août 1864, aff. Douchet, B. J., 1864, p. 1130.)

Mais il est un autre point, qui touche de très-près à celui que nous venons de traiter, et sur lequel la jurisprudence a montré plus de résistance. Par suite des travaux de démolition qui accompagnent nécessairement les grands travaux publics, le locataire dépossédé peut être forcé de devoir payer un prix beaucoup plus élevé pour trouver une maison qui réunisse pour lui et son industrie les mêmes avantages.

Ce surcroît de sacrifices qu'il aura à s'imposer ne doit pas être supporté gratuitement par lui. C'est l'expropriant qui en est cause, c'est le déguerpissement forcé qui l'amène; quoi de plus équitable que d'en faire retomber le poids sur l'auteur du dommage?

C'est à cette manière de voir que s'est ralliée la Cour de Bruxelles dans son arrêt du 12 mai 1864. (Pas. 64, p. 335.)

Le changeur Crom occupait pour le prix de 1,500 fr. une maison, rue des Fripiers, dont la valeur locative avait été estimée à 1700. Il obtint d'abord la différence entre ces deux chiffres pour toutes les années du bail restant à courir. Et, en outre, ajouta la Cour :

« Attendu que cette somme n'indemnise l'appelant que du bénéfice dont le prive la rupture prématurée de son bail; qu'outre cela, il éprouve un dommage réel, résultant de la différence entre le loyer que payait l'ap-

Digitized by Google

pelant pour la maison rue des Fripiers, n° 6, et celui qu'il devra payer pour se loger dans des conditions aussi avantageuses pour l'exercice de son état de changeur; qu'en effet, la rue des Fripiers présente des avantages tout spéciaux pour l'exercice de l'état de changeur par sa proximité de la Bourse et parce qu'elle est parcourue par les voyageurs, qui, de la station du Nord, se rendent à celle du Midi et vice-versa, et par un grand nombre d'étrangers qui se rendent de la station du Nord dans divers quartiers de la ville; ce que vient d'ailleurs confirmer le nombre considérable de changeurs qui habitent cette rue de peu de longueur.

« Attendu que pour se loger dans des conditions approximativement aussi avantageuses pour l'exercice de sa profession de changeur, l'appelant devra payer un loyer de 2,200 fr. environ, ainsi que cela résulte des éléments et documents du procès; de sorte qu'il y a lieu d'allouer à l'appelant pour le loyer plus élevé qu'il devra payer pendant les 6 ans et 8 mois que le bail devait encore courir, à raison de 500 fr. par an, une somme totale de fr. 3,333-28. »

Fortifié par l'autorité de cette décision, ce point ne paraît plus devoir soulever de doutes aujourd'hui.

Et puisque nous avons cet arrêt sous les yeux, nous en profiterons pour énumérer rapidement diverses questions fort intéressantes pour les locataires, qu'il a tranchées en se conformant d'ailleurs à une jurisprudence assez générale.

Y a-t-il lieu à remboursement par l'expropriant des frais de l'acte de bail et du coût de l'enregistrement?

Quant aux frais d'acte proprement dits, le principe n'est pas contesté. Comme ils sont présumés se répartir sur toutes les années de jouissance, le locataire qui voit sa location interrompue, a un droit de répéti-

Digitized by Google

tion contre l'expropriant pour le coût de l'acte, proportionnellement à la partie du bail restant à courir.

La solution est identique en ce qui concerne les frais d'enregistrement. Mais ici surgit une difficulté. La loi fiscale du 22 frimaire an VII (art. 22 et 38), frappe d'une amende les baux qui n'ont pas été enregistrés dans les trois mois de leur date. Ces actes sont soumis à un droit double s'ils sont enregistrés plus tard.

Or, ce cas se présente souvent dans les expropriations. Des détenteurs de baux passés sous seing privé et qui n'avaient jamais songé à les revêtir de la formalité de l'enregistrement, se hâtent, lors de l'annonce de l'expropriation, de porter leurs actes aux bureaux du fisc, où ils se résignent à payer le double droit... Telle est la loi, ils ne sauraient se plaindre. Mais ensuite, sont-ils fondés à réclamer tout ou partie de cette amende à l'expropriant?

Cette prétention a été justement écartée par les tribunaux, car il serait inique de faire supporter à un tiers les conséquences d'un retard, d'un oubli ou d'une négligence, dont les signataires du bail sont seuls coupables. Cette conséquence est d'autant plus vraie que la formalité de l'enregistrement, comme nous l'avons vu, n'est pas nécessaire à la rigueur pour donner pleine force à un bail sous seing-privé, lors d'une expropriation.

Le locataire qui se trouve obligé de quitter son habitation dans le cours d'une année, a droit au remboursement proportionnel des contributions de cette année. On allèguera que d'après les usages, une sorte de compensation s'établit en faveur du locataire; s'il paye en entier les impositions de la maison qu'il quitte, en revanche, il n'acquittera rien, jusqu'à la fin de l'année entamée, dans la maison qu'il va occuper. Mais cet

Digitized by Google

usage prétendu n'est rien moins que réel. La jurisprudence y est même tout-à-fait opposée, notamment au tribunal de Bruxelles. Elle consacre un droit de répétition en faveur du locataire sortant, pour le montant des contributions de l'année, proportionnellement au temps pendant lequel son successeur occupera l'habitation.

Ainsi, l'exproprié qui ira se loger ailleurs, ne sera nullement affranchi des impôts personnels cette année-là : exposé aux réclamations de son propriétaire dans sa nouvelle demeure, tenu vis-à-vis du fisc à acquitter l'intégralité de la cote pour son ancien domicile, il serait évidemment obligé de payer deux fois, si, à son tour, il ne jouissait d'un recours contre l'expropriant.

L'arrêt de la Cour de Bruxelles, cité plus haut, décide même que si, pour se placer dans des conditions aussi avantageuses, l'exproprié doit prendre en location une maison dont la contribution personnelle est plus élevée, il a droit à une indemnité pour un terme correspondant au nombre d'années que son bail devait encore durer. Cette augmentation de dépenses est, en effet, une conséquence directe du déguerpissement forcé.

Dans les chefs d'indemnités allouées généralement au locataire, sans contestation, rentrent les frais de déménagement, dans lesquels il faut avoir égard aux détériorations que subissent fatalement les meubles dans un transport, si minutieuses que soient les précautions. Il y a lieu à indemnité également du chef des frais de réappropriation des rayons, boiseries, tuyaux de gaz, etc. L'exproprié doit aussi être dédommagé des frais d'annonce, affiches, circulaires, etc., destinés à publier son changement de domicile. (Voir plus haut p. 53 et s.)

Qu'arrivera-t-il, par contre, des améliorations faites par le locataire à l'immeuble d'où il doit déguerpir? Ces impenses sont de nature diverse et, parfois, s'élèvent à

Digitized by Google

un chiffre considérable, lorsque, par exemple, la maison a été appropriée aux besoins d'une industrie.

S'il s'agit de choses susceptibles d'être enlevées, et que le locataire jouisse de ce dernier droit en vertu de son bail, l'indemnité comprendra les frais de réappropriation nécessaires pour utiliser ces ouvrages dans l'habitation nouvelle.

Si, au contraire, les impenses ne sont pas de nature à être enlevées, il faudra tout d'abord consulter le bail.

Certains baux, ce sont les plus rares, stipulent qu'à l'expiration du contrat, les améliorations seront reprises par le propriétaire à dire d'experts. La plupart, au contraire, allouent au maître du logis tout le bénéfice des travaux du locataire, sans aucune indemnité pour celui-ci, heureux encore d'en être quitte sans devoir rétablir les lieux dans leur état primitif.

Dans la première hypothèse, l'expropriant doit rembourser au locataire la valeur qu'il aurait reçue à la fin du bail. A cet égard, le meilleur mode d'évaluation semble être de calculer les impenses au moment de l'expropriation. Car, s'il est vrai qu'à la fin du bail ces travaux eussent été plus détériorés et eussent, par conséquent, été prisés à un chiffre moins élevé, il est certain aussi que le locataire est privé, durant la période qui reste à courir, de la jouissance de ces ouvrages.

Dans l'autre hypothèse, il convient d'accorder au preneur une indemnité représentant la privation de jouissance de ses impenses pour le reste de sa location. Il savait, en effet, qu'elles devaient rester à l'immeuble, qu'il n'en aurait que l'usage pendant la durée du bail. Ce dernier point a été tranché entre autres par un arrêt de la Cour de Bruxelles du 10 août 1865. (Aff. Pelgrims, *Pas.* 65, p. 289.)

Disons, enfin, quelques mots du *double loyer*.

Digitized by Google

Le propriétaire, qui reste en possession de son immeuble jusqu'au jour de la consignation, a le droit d'exiger jusqu'à cette date le payement de son loyer, s'il n'a donné congé au préalable. Or, il arrive presque toujours que le locataire s'est déjà muni à cette époque d'une habitation nouvelle, qu'il occupe ou tout au moins dont il paye le loyer depuis un certain temps.

Il est même permis d'affirmer qu'il n'y a jamais de concordance parfaite entre l'époque du déguerpissement et celle de la prise à bail de la nouvelle demeure. La prudence la plus élémentaire commande, en effet, à l'exproprié, de commencer ses recherches de bonne heure, dès qu'il est informé officiellement de l'imminence de l'expropriation, et surtout de ne point laisser échapper les occasions qu'il rencontre. Pendant un temps plus ou moins long, il sera donc astreint à payer un double loyer, celui de la maison qu'il aura retenue, celui de l'immeuble soumis à l'expropriation.

Cette conséquence inique d'une position qu'il ne s'est pas faite, ne devait pas peser sur lui. Aussi la jurisprudence alloue-t-elle sans opposition aujourd'hui, à l'exproprié, une indemnité, à titre de double loyer, qui représente, suivant les circonstances, de trois à six mois de location.

Il arrive aussi que l'exproprié se trouve au dernier moment, sans avoir de maison convenable. Forcé de déménager cependant, il sera contraint de louer des locaux provisoires pour y placer ses meubles et ses marchandises, en attendant qu'il puisse se loger définitivement. Les locations provisoires sont ordinairement conclues à des conditions onéreuses, précisément à raison de leur défaut de durée. De plus, cet état de choses occasionne un double déménagement, c'est-à-dire une double occasion de désastres.

Digitized by Google

L'expropriant sera tenu à indemniser le locataire de ces différents chefs, dont l'importance variera suivant les circonstances de chaque affaire.

Le remboursement des sommes payées à l'entrée en jouissance, pour garantie des derniers termes d'occupation, doit être effectué directement à titre d'indemnité par l'expropriant. Il en est de même quant au remboursement proportionnel du trimestre en cours lors de l'expropriation. Le locataire ne peut être contraint de s'adresser au bailleur originaire.

Cette question a été tranchée en ce sens par le tribunal de Bruxelles, le 19 mars 1864. (*B. J.*, 1865, p. 1529, aff. Matthysen) :

« Attendu que la privation de droit du locataire est la conséquence immédiate de l'expropriation; d'où il suit que la ville lui doit le remboursement de ces sommes à titre d'indemnité, sauf son recours contre le propriétaire, qui ne peut tout à la fois jouir de la chose et du prix;

» Attendu que si le locataire devait s'adresser au propriétaire, ainsi que la ville le prétend, l'indemnité ne serait pas préalable. »

Jusqu'ici nous avons considéré le locataire comme tel, indépendamment de la qualité de négociant ou d'industriel qu'il pourrait avoir.

Pour tout ce qui concerne le négociant nous renvoyons au chapitre où nous avons traité de la perte de clientèle.

C'est à l'industriel ou au commerçant spécialement que sera allouée une indemnité pour le chômage, pour cette époque funeste aux affaires où l'on abandonne la maison ancienne pour s'installer, souvent à grande peine, dans la nouvelle demeure. L'expérience nous enseigne que les chalands fuient les maisons où l'on démolit, qu'ils éprouvent la même répugnance vis-à-vis des ma-

Digitized by Google

gasins qui sont encore en proie aux ouvriers, aux peintres, aux maçons, aux menuisiers. Sans parler du temps perdu à la recherche d'un nouveau domicile, et que l'exproprié n'a pu consacrer à son commerce, le chômage inévitable à la suite d'un brusque déménagement ne donne-t-il pas droit aussi à une légitime compensation ? (*Supra*, p. 53 et s.)

Terminons ce qui concerne le locataire par une observation importante.

Le jugement qui consomme l'expropriation ouvre au locataire un droit à l'indemnité, alors même que l'expropriant déclarerait vouloir continuer et exécuter le bail. Après le jugement qui déclare que toutes les formalités ont été accomplies, il y a un droit acquis en faveur de tous les intéressés ; de même que la commune ne pourrait plus s'affranchir vis-à-vis du propriétaire de l'obligation de lui donner la valeur de son immeuble, de même elle est tenue de considérer tous les droits des tiers comme résiliés, abstraction faite de la dépossession matérielle.

Ne serait-ce pas placer les parties sur un pied d'inégalité que de soumettre la continuation ou la rupture d'un contrat à la volonté de l'une d'entre elles seulement? Les locataires peuvent-ils rester à la discrétion de l'expropriant et demeurer dans l'incertitude jusqu'au moment où il plairait à celui-ci d'exiger son déguerpissement?

A la vérité, une convention nouvelle peut intervenir, à la suite de laquelle la jouissance du locataire sera prolongée ; mais sans son concours, sans son libre consentement, personne ne peut lui disputer son droit à une indemnité, dès que se consomme judiciairement l'expropriation. (Comparez : tribunal d'Anvers, 15 mai 1863, Grimpel et Rasseneur c. la ville d'Anvers, *Belg. Jud.*, 1863, p. 661).

Digitized by Google

XII

DES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES ET DES RENTES CONSTITUÉES (1).

Les créanciers hypothécaires qui possèdent une inscription sur les immeubles soumis à l'expropriation, ont un intérêt évident à surveiller de près tout ce qui concerne le règlement de l'indemnité. En effet, par suite de l'expropriation, leur gage réel leur échappe, et leur garantie immobilière se transforme en un droit pur et simple sur le prix. Il leur importe donc de s'assurer que la propriété sera payée à son exacte valeur, et de faire en sorte que les droits de l'exproprié soient pleinement mis en lumière et reconnus. Dans ce but, les créanciers hypothécaires feront chose utile en intervenant dans l'instance en expropriation, d'autant plus que leur débiteur, sachant que l'indemnité passera entre les mains de tiers, ne défendra peut-être ses droits qu'avec une certaine mollesse, et n'y apportera pas cette ardeur qu'imprime l'intérêt direct, personnel et immédiat.

Mais la loi n'a pas prévu l'intervention des créanciers hypothécaires. Elle se borne à appeler en cause les tiers intéressés à titre de bail, d'antichrèse, d'usage ou d'habitation, elle est muette pour ce qui concerne la catégorie d'intéressés dont nous nous occupons ici spécialement.

Ce silence du législateur, formera-t-il obstacle à ce que les créanciers inscrits paraissent au débat? Nulle-

(1) Pour l'usufruitier, l'usage et celui qui a un droit d'habitation, voir à l'*Appendice*, note 2.

Digitized by Google

ment, car le droit commun supplée à la loi spéciale. L'intérêt des tiers intervenants suffit, d'après les principes généraux, pour légitimer leur accès au procès. Toutefois, comme ils n'agissent ici que pour leur avantage personnel, il est équitable de leur faire supporter les frais de leur intervention.

C'est ce qui a été décidé par un jugement du tribunal de Bruxelles, en date du 11 avril 1857. (Aff. Baesen, B. J., 1857, p. 935). « Attendu, que les droits des créanciers hypothécaires étant transportés sur le prix, ces créanciers ont intérêt à veiller à ce que l'indemnité qui leur revient soit proportionnée à la garantie qui leur est enlevée;

» Attendu que le droit des créanciers hypothécaires étant transporté sur le prix, ce n'est qu'après la consignation des prix qu'ils sont appelés à agir; que si néanmoins ils jugent à propos d'intervenir au règlement de l'indemnité pour veiller à la conservation de leurs intérêts, ce ne peut être qu'à leurs propres dépens; qu'en outre, l'expropriant n'est tenu d'aucune indemnité envers les créanciers hypothécaires, qu'il ne peut donc être passible des frais de leur intervention. »

La loi de 1835 a cependant tracé une limite à l'action des créanciers hypothécaires, et assigné un délai fatal après lequel, à défaut d'inscription, leur privilége se trouve frappé de déchéance. Aux termes de l'article 20, le jugement par lequel il a été décidé que les formalités prescrites par la loi pour constater l'utilité publique ont été remplies, est immédiatement transcrit au bureau des hypothèques. Un extrait, contenant entre autres choses, la date du jugement et de sa transcription, est affiché dans l'auditoire du tribunal jusqu'au règlement de l'indemnité. *Dans la quinzaine de la date de l'affiche*, les priviléges et les hypothèques antérieurs au jugement

Digitized by Google

doivent être inscrits. L'immeuble se trouve affranchi de tous priviléges et hypothèques de quelque nature qu'ils soient, non inscrits dans ce délai ou antérieurement.

Ainsi, une hypothèque inscrite après ce délai de quinze jours serait considérée comme non-avenue, et le préposé à la caisse des dépôts et consignations, où l'indemnité aura été consignée, sera tenu de remettre le prix au propriétaire exproprié ou à ses ayants-droit, sans tenir compte de l'hypothèque inscrite tardivement. (Argument de l'art. 22).

Il s'est présenté une question délicate au sujet des rapports du créancier hypothécaire avec son débiteur à la suite de l'expropriation.

D'une part, comme nous l'avons vu, la loi de 1835 déclare que les droits du créancier hypothécaire sont transportés sur le prix. D'autre part, la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, dispose dans son article 79 de la manière suivante :

« Si les immeubles affectés à l'hypothèque ont péri ou ont éprouvé des dégradations, de manière qu'ils soient devenus insuffisants pour la sûreté du créancier, celui-ci a le droit de réclamer le remboursement de sa créance. Néanmoins, le débiteur sera admis à offrir un supplément d'hypothèque, si la perte ou les dégradations ont eu lieu sans sa faute. »

Ainsi, d'après cette dernière loi, le débiteur dont l'immeuble aura péri sans sa faute, a le droit de reporter l'hypothèque sur un autre fonds, sans que le créancier puisse exiger le remboursement de sa créance, si le terme n'en est pas venu, sous prétexte que son gage aurait diminué ou disparu.

Or, l'expropriation ravit incontestablement au créancier la garantie réelle qui lui avait été fournie. Pour

Digitized by Google

lui, ce fait doit être assimilé à la perte de l'immeuble, mais il est certain que cet événement n'est pas imputable au débiteur. Faut-il dès lors appliquer l'art. 79 de la loi du 16 décembre 1851, et admettre en faveur de l'exproprié le droit de fournir à son créancier un privilége sur d'autres fonds ; ou bien, décidera-t-on que le créancier hypothécaire pourra se faire payer immédiatement sur l'indemnité allouée en raison de l'expropriation, en repoussant toute garantie offerte par son débiteur, et quelle que soit l'échéance de sa créance ?

Le premier de ces systèmes avait été embrassé par la Cour de Liége, dans un arrêt du 9 juin 1849, mais cette décision a été cassée par la Cour suprême, le 26 août 1850. (P. B, 1851, I, 138.) Cette question a donné lieu à une controverse entre M. Martou et M. Del Marmol, le premier soutenant la jurisprudence de la Cour de cassation, le second, défendant la solution adoptée par la Cour de Liége. (Voir *Belg. Jud.*, 1859, p. 1473 et 1593.)

Entre ces deux opinions contradictoires, nous n'hésitons pas à choisir celle que M. Del Marmol a très-habilement défendue et qui est aussi celle de M. de Lalleau.

Aux considérations que l'on trouvera développées dans la dissertation que nous avons mentionnée, nous nous permettrons d'en ajouter quelques-unes qui nous paraissent avoir un certain poids.

L'arrêt de la Cour de cassation a été rendu sous l'empire du Code civil, et avant la promulgation de la législation hypothécaire du 16 décembre 1851. Cette circonstance lui enlève beaucoup de son autorité, car c'est précisément la nouvelle loi qui accorde nettement au débiteur le droit de reporter l'hypothèque sur d'autres immeubles, quand la perte du gage est survenue sans

Digitized by Google

sa faute, tandis que l'art. 2131 du Code civil semblait subordonner ce parti à l'assentiment du créancier.

Si le législateur de 1851 affirmait ainsi énergiquement, et à vrai dire pour la première fois, le droit du débiteur dans des termes absolus et généraux, est-il permis de supposer qu'une loi de beaucoup antérieure, une loi de 1835, ait pu apporter une dérogation au principe nouveau qu'il proclamait? Et si dans sa pensée, une pareille restriction lui avait paru possible, comment les discussions si développées de la loi de 1851 n'en auraient-elles pas conservé la moindre trace?

Le système contraire qui s'appuie sur la loi de 1835, n'invoque son texte que pour le méconnaître. D'un côté, il prétend que les droits du créancier hypothécaire sont reportés sur le prix. C'est parfaitement exact, en ce sens que la garantie de l'immeuble lui échappe, que l'indemnité devient son gage, et que le débiteur ne pourrait en disposer sans son consentement. Mais où est-il écrit dans la loi de 1835, que les droits du créancier transportés sur le prix se trouvent modifiés? Qui lui permet de s'affranchir des conditions posées primitivement à sa créance, qui l'autorise à priver son débiteur du bénéfice du terme selon la loi des conventions?

Si ses droits sont reportés sur le prix, ils le sont avec toutes les charges et toutes les restrictions qui pesaient sur eux auparavant. S'il n'avait autrefois qu'une créance à terme dont un immeuble servait de garantie, il aura aujourd'hui encore une créance à terme dont l'indemnité sera le gage. La nature de ce gage aura changé, telle est la seule modification apportée aux relations des parties.

Pour prétendre que la créance à terme peut devenir exigible, il faut nécessairement recourir à l'article

Digitized by Google

79 de la loi hypothécaire ; mais alors, il faut appliquer cette disposition dans son entier. Le créancier pourra se faire payer sur l'indemnité si son débiteur ne peut lui offrir une autre garantie immobilière, car il n'est pas obligé de se contenter du gage d'une somme d'argent. Mais si l'exproprié est à même de présenter une inscription sur d'autres propriétés d'une valeur suffisante, en vertu de quel droit, en vertu de quel texte s'autoriserait-on à repousser ses offres? L'équité n'est-elle pas respectée dans notre système, puisque les parties se retrouvent dans les mêmes conditions qu'avant l'expropriation, la même dette restant due sous les mêmes conditions et sous une garantie toute aussi solide? L'équité n'est-elle pas violée dans le système contraire, puisque l'expropriation, c'est-à-dire un fait qui n'est nullement imputable au débiteur, le réduit solder immédiatement une obligation qu'il n'aurait dû acquitter que dans de longues années?

Il arrivera néanmoins, même dans notre système, que la plupart des expropriations de fonds grevés d'inscriptions hypothécaires donneront ouverture à un ordre. Outre que le terme de certaines créances peut être échu, il est certain que la majeure partie des débiteurs sera impuissante à donner aux créanciers des garanties immobilières suffisantes pour remplacer celles que l'expropriation leur enlève.

La loi de 1835 dispose, dans son article 22, que le créancier qui, par le résultat d'un ordre ouvert pour la distribution de l'indemnité, n'obtiendrait pas collocation utile pour la totalité de sa créance, ne pourra, pour cause du morcellement de son hypothèque, ou de la division de son capital, exiger le remboursement du surplus de sa créance, si elle n'est d'ailleurs exigible en vertu de son titre, ou pour tout autre motif.

Digitized by Google

C'est encore là un hommage rendu à l'équité et aux droits du débiteur, dont la position ne peut se trouver aggravée vis-à-vis de son créancier, par un événement qui ne lui est pas imputable.

Remarquons enfin que le transport de l'hypothèque sur d'autres immeubles a été favorisé par le législateur de 1835. L'article 24 stipule, en effet, que tous actes, jugements et arrêts, relatifs au report de l'hypothèque sur des fonds autres que ceux cédés ou expropriés, aura lieu *gratis*.

Il est une autre question qui a quelques points communs avec la matière des créances hypothécaires. Nous voulons parler des rentes constituées sur les immeubles.

Un grand nombre de ces rentes ont une origine fort ancienne, elles remontent à une époque où l'argent rapportait fort peu de chose, surtout lorsque la créance était solidement garantie par des immeubles. Bref, par cette circonstance et d'autres encore, l'intérêt à payer par le débiteur de ces rentes est souvent fort minime, eu égard au montant du capital. Si une expropriation survient, le capital de la rente devient exigible, et ce remboursement occasionne à l'exproprié une perte sèche, puisqu'il pouvait servir les arrérages avec le produit d'un capital de beaucoup inférieur à celui de la rente.

La jurisprudence a compris que l'expropriation devait être suivie d'une réparation complète de tout le préjudice qu'elle causait. Aussi, alloue-t-elle, dans ce cas, au débiteur de la rente, une indemnité qui se compose de la différence entre le taux de la rente et celui du taux ordinaire des placements hypothécaires.

Citons sur cette question un arrêt de la Cour de Bruxelles du 1er mai 1847 (*B. J.*, t. V, p. 736).

Digitized by Google

« Attendu que la partie Vandertaelen soutient que les biens sont grevés d'une rente au capital de 2,318 francs 4 centimes, à l'intérêt annuel de 69 fr. 83 cent., et que ce fait n'a pas été contesté par la partie demanderesse ;

» Attendu que le remboursement de cette rente, suite nécessaire de l'expropriation, peut causer à la défenderesse une perte réelle que la partie demanderesse est tenue de réparer ;

» Attendu qu'en calculant la dite rente à raison de 5 p. c., les intérêts ne représentent qu'un capital de 1,396 fr.; ainsi, 932 fr. 4 cent. au-dessous de la somme que la défenderesse pourrait être obligée de rembourser; que dès lors il est juste qu'il lui soit tenu compte de 922 fr. 4 cent., ou tout au moins de ce qu'elle justifiera avoir dû suppléer au delà des 1,396 fr. »

La même jurisprudence a été suivie par le tribunal de Bruxelles, dans un jugement du 11 avril 1857 (B. J., 1857, p. 935, aff. Baesen). Ce jugement alloue la différence entre le capital de la rente et la somme représentée par les arrérages capitalisés sur le pied de 4 1/2 p. c., taux ordinaire, à cette époque, des placements hypothécaires. Il accorde, en outre, 10 p. c. pour frais de remploi et trois mois d'intérêt d'attente à 5 p. c.

XIII

DE LA DÉPRÉCIATION DE LA PARTIE RESTANTE.

Ce n'est pas tout que de payer à l'exproprié la valeur de la partie de sa propriété qu'on lui enlève. A côté de la partie qu'on lui enlève, il y a la partie qui reste.

Digitized by Google

Rarement, en effet, les nécessités de l'utilité publique correspondent si bien avec les limites des propriétés particulières, qu'il faille s'emparer complétement de celles-ci. D'ordinaire la ligne de l'expropriation coupe au hasard les immeubles, en enlève un tronçon pour en laisser un autre.

Or, cette mutilation peut amener une dépréciation de la partie restante. Le terrain avait une profondeur normale qui permettait d'y construire une maison dans des conditions favorables, et on le coupe si malheureusement qu'il ne reste plus qu'un lambeau où le plus habile architecte ne pourrait élever qu'une habitation étriquée. Ou bien, encore, il s'agissait d'une maison de campagne dont un chemin de fer vient diviser les jardins. N'est-il pas clair que dans l'une et l'autre hypothèse, on serait mal venu à prétendre que l'expropriant a rempli toutes les obligations que lui impose la juste indemnité, en payant à l'exproprié la valeur de la partie qu'il lui enlève, ni plus, ni moins? A côté de ce dommage direct consistant dans la perte d'une portion du sol, n'en est-il pas un autre, plus éloigné, mais qui, lui aussi, a pour cause unique l'expropriation, et qui consiste dans la dépréciation que subit la partie restante? Admettra-t-on que la réparation serait juste, comme notre Constitution l'exige, si le citoyen qui en souffre n'en recevait pas la compensation? (Voir ci-après note 3.)

Rien n'est plus évident que cette influence indirecte de l'expropriation. C'est en vain qu'on voudrait renfermer celle-ci dans le cercle étroit des parcelles qui sont réellement enlevées. Le rayon de cette influence s'étend au delà, et le mal va frapper aux alentours. Cela est si vrai qu'il peut se faire sentir même au préjudice de propriétaires dont les biens ne sont nullement compris dans

Digitized by Google

l'expropriation proprement dite, et auxquels on n'enlève aucune parcelle de leurs immeubles.

Mais cette dernière hypothèse doit être soigneusement distinguée de celle qui nous occupe. Quand la dépréciation frappe, non le surplus du terrain empris, mais un immeuble voisin, la règle générale est qu'aucune indemnité n'est due. *Qui jure suo utitur neminem lædit.* Le propriétaire qui souffre d'une moins-value n'a pas plus le droit de réclamer une réparation à l'expropriant, qu'il ne le pourrait faire à l'un ou l'autre de ses voisins auxquels il plairait d'exécuter chez lui un changement qui le gênerait et déprécierait son bien. Ce principe ne subit d'exception que dans le cas où une disposition expresse la consacre. Nous en trouvons des exemples dans nos lois. C'est ainsi que l'art. 48 de la loi du 16 septembre 1810 prononce qu'une indemnité sera payée, lorsque pour exécuter un desséchement, l'ouverture d'une nouvelle navigation, un pont, il sera question de supprimer des moulins ou autres usines, de les déplacer, modifier, ou de réduire l'élévation de leurs eaux.

Cet article a reçu une application dans un procès que nous avons déjà cité. La Cour d'appel de Bruxelles, par un arrêt du 26 mars 1845 (*B. J.* t. III, p. 769), a accordé une indemnité à un meunier auquel on n'avait rien enlevé, mais dont le moulin avait été arrêté, par suite des travaux de canalisation de la Sambre qui en avaient noyé les roues.

Le tribunal de Malines, par un jugement du 1er février 1865 (*B. J.* t. XXIII, p. 1351), a admis qu'il en était de même pour les riverains des routes qui souffraient des modifications apportées à celles-ci : « Attendu, comme dit l'art. 1370 du Code civil, que certains engagements se forment sans qu'il intervienne de con-

Digitized by Google

vention... Attendu que par l'établissement des routes il s'établit des rapports nécessaires ; que, par suite, les travaux exécutés sur une route donnent, en cas d'accès plus difficile ou de changements apportés au cours naturel des eaux, ouverture à des indemnités... » Le tribunal d'Anvers avait déjà consacré cette doctrine le 15 mars 1851. (*B. J.* IX, p. 674.)

Cependant, il y a lieu de n'appliquer ce principe qu'avec réserve et d'observer certaines distinctions consacrées par notre Cour de cassation. Un sieur D'Aout occupait à Villers un cabaret situé au sommet d'une courbe, formée par le grand chemin menant à l'abbaye. Le chemin de fer de Charleroy à Louvain, sans toucher à la propriété de D'Aout, vint, à 40 mètres environ, relier les deux bouts de la courbe par une ligne droite, comme la corde relie les deux extrémités de l'arc. Un chemin parallèle au railway fut également établi, de telle sorte que la maison D'Aout, sans perdre aucun de ses accès à la voie publique, ni se trouver entamée par aucune expropriation, vit cesser le passage des voitures devant sa porte : celles-ci n'ayant plus besoin désormais de suivre la courbe, longeaient le railway par le chemin nouveau.

D'Aout porta devant le tribunal de Nivelles une action en indemnité contre la Compagnie de chemin de fer, du chef de privation de clientèle.

Un pourvoi fut dirigé contre le jugement qui rejeta cette demande. Mais la Cour maintint la décision attaquée par arrêt du 1er décembre 1859 (B. J. 1859, p. 1634). « Attendu que le jugement constate en fait que la société défenderesse n'a fait aucune emprise sur la propriété du demandeur, ne l'a privé d'aucun droit de servitude et n'y a fait rien parvenir de nuisible; que le demandeur ne prétend pas que la dite société aurait usé

Digitized by Google

de sa concession contrairement à son droit, et qu'il ne prétend pas davantage que la route dans toute la partie où elle est riveraine de sa propriété, aurait subi la moindre modification..... « *Attendu que s'il est vrai que celui qui bâtit le long d'une rue ou d'une route, agissant sous la foi de la perpétuité de cette rue ou route, acquiert le droit de conserver les aisances, qui sont indispensables à l'intégrité de son bâtiment et qui sont en rapport direct avec cette route ou rue*, comme sont les vues, les issues, les accès à la voie publique, *l'on ne peut étendre ce droit à des avantages indirects et accessoires, qui ne sont pas la conséquence immédiate et nécessaire de l'existence de cette route ou rue*, et peuvent se modifier par une infinité de circonstances même en dehors de cette existence... »

Mais revenons à l'expropriation proprement dite, qui suppose une emprise de tout ou partie de la propriété.

Nombreuses sont les circonstances qui peuvent amener une dépréciation de la partie restante, et il serait difficile de les prévoir toutes. Nous croyons ne pouvoir mieux faire que de reproduire les principales de celles qui ont donné lieu à des débats judiciaires, et où l'on a vu les tribunaux appliquer les principes que nous avons esquissés tantôt. Elles feront mieux connaître ceux-ci, d'abord en les éclairant par des exemples, ensuite en mettant sous les yeux des lecteurs les motifs et les explications émanant de magistrats savants et judicieux.

Qu'il nous soit permis de citer d'abord un arrêt de notre Cour de cassation qui établit le principe qu'une indemnité est due, non-seulement pour la valeur du terrain qui doit être cédé à la voie publique, mais encore pour la moins value du restant de la propriété. Il porte la date du 12 janvier 1844 (*B. J.*, t. II, p. 609). Le jugement, et l'arrêt d'appel qui l'avaient précédé, avaient déjà

Digitized by Google

adopté la même doctrine, mais sans pouvoir convaincre les conseils de la ville de Liége qui la contestaient. Cette triple affirmation a écarté toute discussion à venir, et depuis, si des débats ont surgi, c'est moins sur le point de savoir si en principe l'indemnité était due pour dépréciation, que sur la question de l'existence même de la dépréciation.

Par un arrêt du 29 novembre 1848, rendu en cause de la société du Grand-Luxembourg contre Dubois (*B. J.*, t. VII, p. 278), la Cour d'appel de Bruxelles a admis qu'une dépréciation pouvait résulter de la configuration nouvelle du terrain après l'emprise et du voisinage du chemin de fer : « Attendu, dit cette décision, que la partie restante après l'expropriation perdra de sa valeur de terrain à bâtir; qu'elle subira cette dépréciation par la configuration nouvelle et les autres causes de préjudice déduites dans l'expertise, comme devant être amenées par l'exécution du chemin de fer du Luxembourg. » Un jugement du tribunal d'Anvers du 23 août 1852 a décidé dans le même sens : « Attendu que le défendeur subit une perte ou dépréciation dans la valeur de ses biens, notamment par le morcellement de sa propriété que l'emprise sépare en deux parties, par la difformité de ce morcellement, par la superficie restante de l'une des parties morcelées. » (*B. J.*, t. X, p. 999.)

Quand l'accès d'une propriété est rendu plus difficile, il y a là aussi une dépréciation de la partie restante dont les tribunaux doivent tenir compte : « Attendu, dit un arrêt, que la somme de 4,000 fr. allouée pour la moins-value de la maison et du restant de l'héritage, ne peut l'être à d'autre fin que pour indemniser les appelants des pertes à résulter de la privation des bénéfices de l'auberge, dont l'accès, rendu plus difficile et incom-

Digitized by Google

mode par suite des travaux effectués par les intimés, devait nécessairement lui faire perdre une partie de sa clientèle. Attendu que ce chiffre d'indemnité est suffisamment justifié. » (Bruxelles, 21 janvier 1851, *B. J.*, IX, 275. — L'auberge était plus encaissée qu'autrefois). La Cour de Liége a encore prononcé le 1er décembre 1853, qu'il y a lieu à indemnité lorsque les propriétés riveraines d'une Société sont toutes traversées par le chemin de fer, séparées de la rivière avec laquelle elles n'ont plus de communication que par des viaducs, alors surtout que les détours et les fausses manœuvres qui en sont la suite rendent plus lents et plus coûteux les transports par la rivière. (*B. J.*, t. XII, p. 1087.)

Dans le même ordre d'idées nous citerons encore un arrêt de la Cour de Bruxelles du 13 juillet 1853. Il y s'agissait d'un établissement, alors fort connu des promeneurs de l'Allée-Verte, et portant pour enseigne le *Champ d'asile*. L'établissement du chemin de fer en était venu bouleverser l'exploitation, tant par son voisinage, qu'en lui enlevant une partie du jardin où se reposaient les promeneurs. « Considérant, dit l'arrêt, que c'est au moyen de l'emprise faite sur la propriété des demandeurs, dite le *Champ d'asile*, et de la construction du chemin de fer sur cette emprise, que s'est produit un état de choses essentiellement dommageable et dépréciant le restant de la propriété en question, puisqu'il est évident que l'emprise rapprochait nécessairement tous les inconvénients et dangers que ce chemin de fer devait entraîner, en rasant et barrant en quelque sorte dans la traverse même de l'emprise, la limite du restant de la propriété des intimés, propre et destinée à une bâtisse, laquelle propriété, sans cette emprise et sa transformation, avait un accès naturel, sûr et facile à la voie de

Digitized by Google

ronde ; que dans un tel état de choses, il est rationnel et juridique de dire que le dommage ou la dépréciation du restant de la propriété est une conséquence directe de l'expropriation et dont l'expropriant doit donc la réparation. » (*B. J.*, t. XI, p. 1333.)

Nous citerons encore certaines décisions qui concernent spécialement les biens ruraux. On en pourra tirer des analogies utiles.

Quand le labour devient plus onéreux et la récolte plus difficile par suite d'un morcellement, il y a dépréciation, comme l'a jugé le tribunal de Nivelles, le 23 novembre 1854 (*B. J.*, t. XIII, p. 74). Mais il n'en est pas ainsi quand les parties restantes d'un même bloc conservent chacune leur valeur comme pièces de terre distinctes et exploitables par le même fermier. Dans le même jugement on a décidé que l'on ne pouvait réclamer d'indemnité sous le prétexte que le voisinage d'une voie ferrée rendait la garde du bétail plus difficile et dépréciait ainsi un pré ; qu'en effet, pareil raisonnement n'est pas sérieux à cause des fossés et des haies qui séparent ces voies des propriétés privées. (Voir ci-après note 4.)

Voici une autre décision fort intéressante, qui touche à la question de morcellement. Elle a été rendue par le tribunal de Liége, le 19 juin 1847, en cause de l'État Belge contre Gorfart (*B. J.*, t. IX, p. 670) : « Attendu que le défendeur avait exposé que sa propriété comprenait une superficie de huit hectares d'un seul gazon, se composait d'une maison d'habitation, de bâtiments accessoires, avec un jardin, deux prairies considérables servant de paturage aux bestiaux, et de propriétés arables, et que le chemin de fer séparerait la maison avec le jardin et la prairie inférieure, de la prairie supérieure et des autres terrains, et, par ce morcellement, dépré-

Digitized by Google

cierait considérablement, sous le rapport de l'utilité et de l'agrément, l'ensemble de la propriété... Attendu que si l'expropriation portant sur une portion déterminée d'une parcelle de terrain qui fait partie intégrante de l'ensemble d'une propriété, déprécie non-seulement la partie restante de cette parcelle, mais déprécie aussi l'ensemble de la propriété, il est juste que ce préjudice soit réparé; qu'ainsi, dans l'espèce, les experts se sont trompés en croyant n'avoir pas qualité pour évaluer, comme ils disent, la dépréciation que subiront les autres propriétés du défendeur, dans lesquelles il n'est pas fait d'emprise; que ce défaut de qualité n'existerait, en effet, que pour autant que les parcelles seraient tout-à-fait distinctes, indépendantes et séparées les unes des autres. » (Voir ci-après note 5.) Citons encore un arrêt de Liége, du 14 décembre 1851 (*B. J.*, XI, p. 64), qui décide qu'il y a lieu à indemnité si le jardin d'une maison de campagne a été considérablement réduit, si le chemin de fer le traverse obliquement, et en remblai de plusieurs mètres, si l'entrée de l'habitation est rendue plus difficile.

Une autre décision relative à un bien rural prononce : « Attendu que la propriété des appelants subira dans son ensemble, par suite de l'expropriation dont il s'agit, une diminution notable dans sa valeur vénale et réelle, et que cette diminution doit être attribuée au morcellement qui, en diminuant la facilité d'exploitation des terres et de la surveillance, préjudicie également à la situation même et à l'aspect de la ferme et de la maison de campagne. Attendu... que le jugement *a quo*... n'a pas accordé une indemnité en rapport avec l'importance du dommage occasionné par un remblai de soixante pieds de hauteur environ, divisant une propriété d'environ 60 hectares, en ne laissant du côté de la

Digitized by Google

ferme que 18 hectares, et en rejetant derrière le remblai les 41 autres hectares. » (Bruxelles, 2 août 1854, *B. J.*, XV, p. 364.)

D'autre part, la Cour de Liége prononçait le 22 juin 1853 (*B. J.*, t. XI, p. 1078), que lorsqu'une voie ferrée coupe une avenue, il y a lieu d'allouer une indemnité pour les inconvénients que présente l'interruption de l'avenue, le passage des convois et les précautions gênantes que cet état de choses nécessite. « Attendu, dit dans le même sens un arrêt de la Cour de Bruxelles du 13 août 1855, qu'il n'est pas méconnu que l'avenue coupée par le chemin de fer, sert de chemin d'exploitation pour une partie des propriétés de l'appelant; que le placement d'une barrière y sera nécessaire; que c'est là une entrave inévitable lors de l'approche des convois, entrave qui entraînera des pertes de temps, qui gênera la culture des terres, le transport des produits, et deviendra par suite la source de dommages réels et certains. (*B. J.*, XX, p. 1094.)

Il est enfin permis de dire qu'il y a dépréciation de la partie restante, lorsque des dépenses deviennent nécessaires pour donner au surplus du fonds les avantages et commodités dont il jouissait autrefois. Si la parcelle emprise comprenait par exemple, le puits de la propriété, il faudra allouer à l'exproprié la somme destinée au creusement d'un puits nouveau, car l'excédant, désormais privé d'eau, se trouve déprécié d'autant.

Quand une maison a été coupée en deux, il lui faut une façade nouvelle. Quand un enclos a été démembré, il faut rétablir sa clôture. Parfois, aussi, toute réappropriation est impossible; il ne reste qu'à jeter bas ce qui reste, et à recommencer sur nouveaux frais.

Qu'une indemnité soit due, c'est ce que nul ne contestera. Le tort que l'on fait à l'exproprié serait-il complète-

Digitized by Google

ment réparé si on le laissait avec un bâtiment mutilé, un jardin non cloturé? Évidemment non, parce que le premier travail qu'il aura à faire, sera de réparer tant bien que mal les tronçons qu'on lui laisse. Cette dépense, c'est l'expropriation qui en est la cause, c'est l'expropriant qui doit la couvrir.

Les experts et, après eux, les juges, auront à rechercher le parti qu'on peut équitablement tirer des constructions subsistantes. S'ils doivent faire allouer une juste indemnité, ils ne doivent pas aller au delà. Ce serait pousser les choses à l'excès, que de faire de l'expropriation une occasion d'embellissement et de lucre pour celui qui la subit.

Les faits parleront mieux que nous pour démontrer l'exactitude de ces règles; c'est pourquoi nous cédons la parole à notre jurisprudence.

« Attendu, dit un jugement du tribunal de Nivelles du 12 avril 1855, (*B. J.*, XIII, p. 736), que le défendeur est exproprié à la fois d'une partie de muraille et d'une partie de terrain actuellement clôturé; qu'en se figurant l'expropriation comme consommée, et les travaux comme exécutés, le défendeur restera propriétaire d'un terrain non cloturé et se trouvera en conséquence dans une position pire que celle qu'il avait avant l'expertise; que, par conséquent, il est indispensable de lui allouer une somme suffisante pour lui permettre de reconstruire une nouvelle clôture tenant lieu de l'ancienne. »

« Attendu, lisons-nous dans un jugement du tribunal de Bruxelles du 14 mars 1857 (*B. J.*, XV p. 935) que l'expropriation enlève à la maison dont il s'agit une partie de son écurie; que cette écurie forme une dépendance indispensable de la propriété;... que dès lors les défendeurs ont droit à des frais de reconstruction. »

Un jugement du tribunal de Marche du 13 juillet 1861

Digitized by Google

(*B. J.* XIX, p. 520) pose de plus près les principes : « Attendu que, pour être juste, l'indemnité doit être intégrale, c'est-à-dire doit réparer tout dommage causé, de sorte que le propriétaire ne ressente plus, sous quelque rapport que ce soit, aucune espèce de lésion ; que par suite cette indemnité doit couvrir non-seulement la valeur intrinsèque de la parcelle emprise, sol et superficie compris, mais encore les frais de tous travaux nécessaires pour réparer les dommages apportés à la partie de la propriété qui peut être laissée à l'exproprié ; qu'ainsi, il n'y a pas de doute qu'en enlevant une partie de la maison des défendeurs, l'État ne soit tenu de les indemniser d'abord de la portion qu'il en a distraite, et, en outre, de pourvoir aux frais indispensables pour subvenir à l'appropriation de la partie de bâtiments non expropriée ; partant, de supporter les frais de rétablissement de la clôture de ces bâtiments que l'expropriation laissera ouverts sur toute une face. »

C'est par application de ces principes, qu'il a été décidé que si un propriétaire se trouve contraint, par suite de la proximité d'une voie ferrée, de remplacer par un toit en tuiles, une toiture en chaume, il lui est dû indemnité de ce chef. (Trib. Termonde, 28 juillet 1853, *B. J.* t. XI, p. 1279.) « Attendu que si l'État n'oblige pas les défendeurs à changer leur toiture...., il ne s'ensuit pas qu'au vœu de la loi qui régit la matière, les défendeurs doivent rester malgré eux dans des angoisses continuelles, du moins dans l'appréhension fondée de voir tôt ou tard leurs personnes, celles de leurs enfants et domestiques, leurs meubles, bestiaux et bâtiments, devenir la proie de l'incendie, ce qui, en effet, ne serait pas le premier sinistre de cette nature occasionné par la proximité d'un toit de chaume de la ligne du chemin de fer. »

Digitized by Google

Ajoutons cette considération commune à toutes les hypothèses que nous venons d'examiner, que si les travaux de réappropriation et de reconstruction entraînent une privation de jouissance, ce qui arrivera presque toujours, cette privation constituera un nouveau chef d'indemnité. Celle-ci devra être calculée d'après la durée présumée de la privation. (Voir en ce sens un jugement du tribunal de Bruxelles du 27 février 1864, *B. J.*, t. XXII, p. 1474.)

XIV

DES SERVITUDES LÉGALES ET DES TAXES SUR LES BATISSES.

Nous avons, dans le chapitre précédent, mis en relief ce principe que l'indemnité ne serait pas juste, comme le veut notre Constitution, si elle ne comprenait pas la dépréciation de la partie restante, si elle ne comprenait que la valeur de la partie expropriée. Nous avons également montré les éléments divers qui constituent cette dépréciation donnant droit à l'indemnité. Il importe maintenant que nous mettions les intéressés en garde contre l'exagération de ce principe, et que nous les empêchions de considérer comme une moins-value prenant sa source dans l'expropriation même, certaines charges, certains inconvénients qui diminuent certes la valeur des biens, mais qui ont une source étrangère à l'expropriation, et dont, dès lors, celle-ci ne peut être rendue responsable. Elle sert d'occasion à la naissance de ces charges, mais ce n'est pas elle qui les engendre directement. Il existe entre elles un rapport de coïncidence, mais non un rapport de cause à effet.

Digitized by Google

Quelques exemples rendront notre pensée plus claire. Une compagnie de chemin de fer exproprie les terrains nécessaires pour l'établissement de la voie ferrée; les parcelles restantes sont, dès lors, frappées jusqu'à une certaine distance de l'interdiction de planter et de bâtir, ce qui diminue incontestablement leur valeur. Est-il dû indemnité pour cette dépréciation? — L'État exproprie pour la construction des ouvrages de défense d'une place forte; les parties restantes sont également frappées d'une servitude *non ædificandi*. Est-il dû indemnité? — Enfin, pour envisager une hypothèse qui se rapproche davantage des expropriations dans les villes, on exproprie pour le percement d'une rue nouvelle; les parties restantes sont grevées d'une taxe sur les bâtisses par suite des arrêtés communaux existants. Est-il dû indemnité?

On comprend tout ce que la question a de délicat. Certes, à première vue, quand on ne consulte que l'équité, la réponse qui vient le plus naturellement à l'esprit, c'est qu'il faut accorder une réparation à ces propriétaires qui jouissaient tantôt d'une propriété libre de toute entrave, et qui la voient désormais asservie. Ils auraient conservé ces immunités si l'expropriation n'était pas intervenue : elle se présente, et aussitôt ces avantages disparaissent. Nous reconnaissons volontiers que, pour être juste, la loi devrait, se montrant généreuse, autoriser les juges à comprendre ces éléments dans le calcul des indemnités.

Mais, bonne ou mauvaise, et en attendant qu'on l'améliore, nous devons la prendre telle qu'elle est. Or, elle n'oblige évidemment l'expropriant à réparer que le tort causé par l'expropriation. Si cette expropriation met en jeu d'autres agents de dommage, dont l'action se trouvait jusqu'alors paralysée, on ne peut

Digitized by Google

dire que c'est elle qui en est responsable. Elle ne le serait que si c'était par une faute qu'elle provoquait leur action. Or, comme elle n'a pour mesure que l'utilité publique, on ne peut lui faire un pareil reproche.

Pour mieux préciser l'exactitude de ce raisonnement, est-il permis de dire que c'est l'expropriation qui soumet à la charge d'une taxe sur les bâtisses, la partie restante d'une emprise? Quelque étendue qu'on veuille donner à ses effets, il faut bien reconnaître que, seule, elle y serait impuissante. C'est parce qu'un arrêté créant pareille taxe existait avant elle, que cette taxe surgit. Il est vrai qu'en ouvrant la rue nouvelle, l'expropriation donne à l'impôt une occasion d'aller frapper des immeubles jusqu'alors soustraits à son empire, mais ce n'est là qu'une coïncidence et non pas une conséquence directe. De même, lorsque les propriétés riveraines d'un chemin de fer sont soumises à l'obligation de ne pas planter ou bâtir, c'est parce que, antérieurement à toute expropriation ayant pour but l'établissement de la nouvelle ligne, il existait un règlement d'intérêt général consacrant ces prohibitions ; ce règlement ne frappait pas encore certaines propriétés déterminées, mais il les menaçait toutes, et n'attendait qu'une occasion de réaliser cette menace ; cette occasion lui est fournie par l'expropriant, mais il la fait naître en usant des droits qui lui sont conférés, et sans aucune faute de sa part. Un raisonnement analogue pourrait être fait relativement aux lois sur les servitudes militaires.

Ce système n'a pas toutes nos sympathies ; il a beau être fondé en droit positif, le droit positif peut ne pas être d'accord avec l'équité, qui seule est la règle suprême de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; celle-ci exige même, comme nous l'avons déjà dit, une

Digitized by Google

équité plus large et plus libérale qu'à l'ordinaire. Nous savons, comme jurisconsultes, que la propriété n'est pas un droit de jouissance absolue; qu'elle ne se conçoit qu'avec les restrictions résultant des lois et des règlements (art. 544, Code civil, et 1370, *ib.*). Nous savons aussi qu'on peut dire, que même avant toute expropriation, les biens subissent cette dépréciation résultant des lois de police et d'intérêt général, et que les intéressés sont mal venus à prétendre que la moins-value ne se produit qu'après que la dépossession a eu lieu. Mais nous croyons ces arguments plus subtiles que fondés en fait; quand nous ne consultons que l'opinion commune, elle nous dit que dans les transactions on ne tient compte de ces prohibitions que lorsqu'elles se sont réalisées et sont devenues actuelles; elle nous dit aussi que le sentiment public est heurté quand des terrains, jusque là libres dans leur jouissance, se trouvent tout à coup grevés de charges onéreuses, et qu'on ne saurait satisfaire l'équité qu'en réparant ce dommage. Aussi, souhaitons-nous que, dans nos lois futures, ces exigences du sens commun reçoivent satisfaction.

Quoi qu'il en soit, nous vivons sous un régime plus sévère, et la jurisprudence a consacré les principes que nous avons exposés plus haut.

Par trois arrêts, respectivement en date du 2 mars 1850 (*B. J.*, VIII, p. 435), du 13 juillet 1853 (*ib.*, XI, p. 1333), du 30 avril 1866 (*ib.*, XXIV, p. 1096), la Cour de Bruxelles a décidé qu'il ne peut être alloué d'indemnité pour l'interdiction légale de planter, bâtir, ouvrir des carrières, dont la loi du 15 avril 1843 frappe, jusqu'à une certaine distance, les terrains riverains des chemins de fer. Le 21 juillet 1853 (*ib.*, XII, p. 1086), la Cour de Liége a statué dans le même sens. Il en a été

Digitized by Google

de même pour la Cour d'appel de Gand, par son arrêt du 30 novembre 1855 (*ib.*, XIII, p. 1575).

Citons les considérants de l'arrêt de Bruxelles du 2 mars 1850 : « Attendu que la loi du 15 avril 1843, qui défend de planter, bâtir, ouvrir des carrières, etc., à une certaine distance des chemins de fer en général, sans l'autorisation du gouvernement, est une loi de police et de sûreté, et que les lois de cette espèce obligent, sans indemnité, tous les habitants du territoire, quelque restriction qui puisse en résulter pour leurs droits personnels ou réels ; principe doublement incontestable, puisque d'une part l'existence des États suppose par elle-même que chacun a fait d'avance le sacrifice volontaire de tout ce que l'ordre public peut exiger de lui, et que, de l'autre, le Code civil, dans ses art. 3, 537, 544, 552, etc., a positivement commandé ce sacrifice, en subordonnant l'exercice du droit même de propriété aux lois et règlements de police... Attendu que vainement on prétendrait appliquer ici l'art. 1382 du Code civil, puisque cet article suppose que le dommage causé est le résultat d'une faute, ce qui ne peut jamais se dire d'une loi qui prescrit des mesures d'utilité publique. Attendu que vainement encore on prétendrait que l'indemnité promise par la loi aux propriétaires dépossédés pour cause d'utilité publique, ne serait pas juste, si elle ne comprenait toutes les dépréciations ou moins-values qui peuvent résulter de la construction ou du voisinage des travaux publics ; qu'en effet, la cause de la moins-value dont les intervenants réclament l'indemnité, n'est pas dans l'expropriation, ni dans les travaux qui ont nécessité cette expropriation, mais dans la loi qui apporte au droit de propriété en général, des modifications ou restrictions commandées par la sûreté des personnes, restrictions qui ne portent

Digitized by Google

pas plus sur le terrain des intervenants que sur les autres terrains non expropriés qui longent toutes les voies ferrées de la Belgique. »

Remarquons, au surplus, que la loi de 1843, sur la police des chemins de fer, traite fort différemment les habitations, plantations, etc., à faire, et celles qui sont déjà faites. D'après son article 5, on ne peut procéder à la suppression de ces dernières que moyennant indemnité.

Passons maintenant aux servitudes militaires. La Cour de Bruxelles a consacré les mêmes principes par son arrêt du 9 février 1853. (*Belgique Judiciaire*, XI, p. 868.) On y lit en substance que la servitude militaire *de non ædificandi*, dont quelques terrains sont grevés dans les places fortes, ne doit exercer aucune influence lorsqu'il s'agit d'apprécier la hauteur de l'indemnité. Que les restrictions que les lois et règlements d'administration publique peuvent apporter à l'usage ou à l'exercice d'un droit, sont sans influence au point de vue de l'évaluation. Que c'est le fond du droit, tel qu'il était, tel qu'il a été établi dès le principe qui est à considérer. »

Reste le cas des propriétés qui, par le percement d'une rue nouvelle ou l'élargissement d'une rue ancienne, se trouvent grevées de taxes de bâtisses, de droits d'égout, d'obligation de construire des trottoirs, dont elles n'étaient pas frappées antérieurement. Cette hypothèse n'est ni la moins intéressante, ni la moins nouvelle. Elle a surtout gagné en actualité depuis que certaines communes ont imaginé l'ingénieuse combinaison de récupérer en impôts de ce genre, l'indemnité qu'elles sont contraintes de payer pour la création ou l'embellissement de leur voirie ; il est plus d'un exemple de ce fait dans les faubourgs de la capitale.

Digitized by Google

Nous ne croyons pas que la solution puisse être différente; ces taxes ont un caractère général, elles existent avant l'expropriation, ce n'est pas celle-ci qui les engendre. Certes, s'il résultait des circonstances que l'arrêté qui les a établies a eu pour but de paralyser les effets de la juste indemnité, cet arrêté serait illégal, voire même inconstitutionnel, puisque notre pacte fondamental consacre la juste indemnité, et proscrit par cela même toutes les manœuvres qui auraient pour résultat de les mettre à néant. Les députations permanentes devraient refuser d'approuver de pareils arrêtés, et les tribunaux devraient ne pas les appliquer. Il faudrait même qu'ils se montrassent sévères à cet égard, puisqu'il est de règle que tout, dans leurs décisions, doit tendre à la protection de l'exproprié. Mais si l'arrêté n'a pas ce caractère, la taxe ne pourra entrer en compte pour le calcul de l'indemnité. La position de l'exproprié n'est point pire que celle du riverain d'une voie ferrée qui subit l'interdiction de bâtir, que celle du voisin d'une place forte qui est grevé de la même servitude, et, sous ce rapport, nous sommes frappés de la parfaite application que l'on peut faire aux hypothèses où il s'agit d'un impôt, des motifs développés par notre jurisprudence, avec une incontestable unanimité, quand il s'agit de servitudes militaires ou de défense de bâtir le long des voies ferrées. Cette analogie ne nous paraît pas avoir été suffisamment saisie, et nous osons la recommander à ceux qui se trouveron tencore en présence de la difficulté. Qu'on nous dise si le dernier considérant de l'arrêt de 1850, que nous avons cité p. 128, n'est pas d'une application évidente à la question des taxes.

Ici, du reste, encore, agissons avec prudence. Il est des cas où l'on devra tenir compte de ces impôts comme dépréciation de la partie restante. C'est d'abord lors-

Digitized by Google

qu'ils avaient déjà été acquittés, lorsque la maison était bâtie, l'égout construit, le trottoir établi, et qu'une expropriation détruit ce qui existe et force à créer un établissement nouveau. Cela se présente notamment lorsqu'il y a recul. Alors c'est bien l'expropriation qui est cause du double paiement auquel l'exproprié est exposé. Le propriétaire était quitte envers la commune, il avait satisfait à ses exigences fiscales, quand l'expropriation vient leur donner une vie nouvelle. Il était arrivé au port, et on le force à recommencer le voyage et à en subir une seconde fois les inconvénients et les charges. Celui qui amène un pareil état de choses en doit la réparation.

Il n'est même pas nécessaire que la taxe ait déjà été acquittée; il suffit que l'exproprié soit en possession de tous les avantages pour lesquels il devra payer une taxe après l'emprise. Il avait autrefois une maison à front de rue, un trottoir, un égout, etc. L'impôt communal postérieur à la construction de son habitation, ne pouvait toucher à ses droits acquis. Mais l'expropriation qui lui enlève une partie de sa propriété, vient bouleverser cet état de choses. Le voilà obligé à reconstruire une façade nouvelle, à réapproprier ce qui subsiste de sa demeure, à établir un nouveau trottoir, etc. La commune saisit cette occasion pour lui demander le paiement de la taxe dont elle a frappé les reconstructions. L'impôt est évidemment applicable, mais le propriétaire ne devra l'acquitter que pour récupérer les avantages dont il avait la jouissance paisible avant l'expropriation; c'est à cause de celle-ci qu'il est tenu à ce paiement; quoi de plus juste que de l'en dédommager?

Nous comprenons que lorsqu'il s'agit de terrains vides, il n'y ait pas lieu à indemnité de ce chef, car ils étaient soumis à la taxe, indépendamment de l'expro-

Digitized by Google

priation. Dès l'instant qu'on eût voulu les couvrir de constructions, ils devaient se soumettre à la mesure fiscale, quand bien même aucune expropriation n'aurait eu lieu. Mais lorsque les habitations sont déjà élevées, la question change complétement : si l'emprise n'entame qu'une partie du fonds, l'excédant se trouve frappé d'une véritable dépréciation, due exclusivement à l'expropriation. Il y a lieu dès lors à indemnité pour la reconstruction d'une façade ; pourquoi n'y aurait-il pas lieu aussi à dédommagement pour les taxes qui en dérivent, et qui forment une partie du coût de cette reconstruction ?

Cette distinction délicate a été aperçue par la sagacité de nos tribunaux : « Attendu que la commune de Saint-Josse-ten-Noode se réserve expressément la faculté d'exiger plus tard la construction d'un trottoir le long de la rue nouvelle, ainsi que les droits de pavage et d'égout, dans le cas où les défenderesses demanderaient l'autorisation d'y élever des constructions. Attendu que si cette prévision se réalisait, les charges dont il s'agit seraient évidemment une suite de l'expropriation, parce que si l'expropriation n'avait pas eu lieu, les défenderesses auraient pu conserver leur maison à front de la rue de l'Enclume, sans être obligées de construire un trottoir ou de payer des droits de pavage et d'égout ; qu'il y a donc lieu de leur allouer éventuellement les indemnités fixées par les experts. » (Trib. Bruxelles, 16 juillet 1864, *B. J.*, XXII, p. 1047.)

Qu'on ne croie pas cependant que la doctrine que nous venons de développer soit universellement reconnue. Au contraire, peu de questions paraissent avoir causé autant de perplexité aux tribunaux, et jusque dans ces derniers temps, la jurisprudence n'a pu se fixer.

Le 9 mars 1866, la Cour d'appel de Bruxelles,

Digitized by Google

deuxième chambre, confirmant un jugement de la première chambre du tribunal de Bruxelles, en date du 28 mai 1864, rendait, sur les conclusions conformes de M. l'avocat-général Heynderickx, un arrêt, jusqu'à présent inédit, en cause de la commune d'Ixelles contre Capouillet, où l'on peut lire :

« Attendu que les terrains conservés par l'intimé, en dehors de l'emprise, présentent, à front de la rue ouverte sur sa propriété, un développement d'environ cinquante mètres ; que, aux termes de l'art. 29 du règlement de la commune d'Ixelles sur les bâtisses, ces terrains doivent être clôturés par un mur ou par un grillage sur soubassement en pierre de taille, et que, d'après les dispositions combinées des articles 2 et 3 dudit règlement, de l'art. 2 de la délibération du conseil communal d'Ixelles approuvée par l'arrêté royal du 11 mars 1863, l'établissement d'une clôture de ce genre entraîne l'obligation de verser dans la caisse de la commune une somme déterminée par mètre carré de trottoir; que l'intimé se voit donc frappé, en raison des parcelles que l'expropriation lui laisse le long de la rue nouvelle, d'une contribution qu'il n'aurait pas eue à supporter sans la création de cette rue, et que les excédants du fonds exproprié se trouvent ainsi grevés, par suite de l'expropriation, d'une charge qui doit nécessairement en affecter la valeur vénale. Attendu que cette influence exercée sur la valeur des excédants dérive immédiatement de l'expropriation, puisque c'est l'expropriation qui donne lieu au paiement de la taxe; qu'il doit, par conséquent, en être tenu compte pour la fixation des sommes dues à l'intimé. Qu'en effet, l'exproprié a droit à une juste indemnité, ce qui implique la réparation complète du dommage que l'expropriation lui fait éprouver; que la réparation serait incomplète si elle ne

Digitized by Google

comprenait l'équivalent de la dépréciation causée aux parcelles restantes par l'expropriation partielle d'un immeuble; que si, dès lors, ces parcelles sont atteintes par l'effet de l'expropriation d'un impôt auquel elles n'étaient pas antérieurement assujetties, et si par là leur valeur diminue, cette diminution de valeur constitue un préjudice né de l'expropriation et dont l'expropriant est, par suite, obligé d'indemniser l'exproprié. »

Comme la commune appelante avait soutenu qu'en allouant une indemnité pour compenser la taxe, on arrivait à une véritable exemption d'impôt, contraire à l'article 112 de la Constitution, l'arrêt continue en ces termes :

« Attendu que le jugement *a quo* ne porte pas une exemption d'impôt, et ne consacre pas plus un privilége contraire à l'article 112 de la Constitution, qu'un empiétement du pouvoir judiciaire sur les attributions de l'autorité administrative..... ; qu'il est possible sans doute que l'indemnité accordée à un propriétaire exproprié en raison d'une taxe imposée par la commune, représente précisément le montant de la taxe, mais que cette considération n'est pas de nature à empêcher l'application du principe, en vertu duquel un citoyen ne peut être privé de sa propriété pour cause d'utilité publique que moyennant une indemnité préalable et juste. »

Répondant à une autre objection, l'arrêt dit encore :

« Attendu que les appelants objectent que l'application des règlements dont il s'agit aux terrains de l'intéressé est incertaine; qu'il est loisible à celui-ci de l'éviter en s'abstenant de bâtir, et qu'il ne peut être alloué d'indemnité pour un dommage tout éventuel.

» Mais attendu que suivant la disposition prérappelée des règlements communaux d'Ixelles, l'intéressé,

Digitized by Google

tenu de se clôturer par un mur ou par un grillage, établi sur un soubassement en pierre, sera par cela même immédiatement astreint au paiement de la taxe ; qu'en vain les appelants déclarent, en demandant acte de leur déclaration, qu'il ne sera pas exigé de trottoirs le long des parcelles restantes, ni fait application du règlement du 11 mars 1863, aussi longtemps qu'il ne sera pas fait de demande d'autorisation de bâtir ; que si les appelants entendent subordonner le paiement de la taxe à l'érection des bâtiments et non à la construction d'un mur de clôture, leur déclaration est en opposition formelle avec les règlements, et qu'il n'appartient pas au collége des bourgmestres et échevins d'exonéner un particulier d'un impôt fixé par une délibération du Conseil communal approuvée par le Roi ; que d'ailleurs les terrains en question sont essentiellement propres à la bâtisse ; qu'ils ne pourraient recevoir une autre destination sans préjudice pour le propriétaire ; que l'autorisation nécessaire aux fins d'y bâtir implique l'obligation d'acquitter la taxe des trottoirs ; que cette obligation influe dès à présent sur leur valeur, et que la dépréciation qui peut en résulter n'est, par conséquent. pas purement éventuelle ; qu'il suit de là que la déclaration reprise aux conclusions des appelants est inefficace et qu'il n'y a pas lieu d'en donner acte. »

Dans le même sens, et sans aucun doute, sur le vu de l'arrêt que nous venons de citer, fut rendu, le 9 août 1866, un jugement, par la première chambre du tribunal de Bruxelles, en cause de la commune de Saint-Josse-ten-Noode contre Druet.

En sens contraire, nous pouvons citer un arrêt, inédit également de la 1re chambre de la cour de Bruxelles, en date du 20 (ou 25) février 1865, rendu en cause de la commune de Schaerbeek contre Van Bellinghen et

Digitized by Google

consorts. Voici dans quels termes il examine la question embarrassante qui nous occupe :

« En ce qui concerne les trottoirs :

« Attendu que l'appelante a déclaré qu'aussi longtemps qu'il ne sera pas fait de demande d'autorisation de bâtir, il ne sera pas exigé de trottoirs le long des parcelles restantes; attendu que l'établissement des trottoirs n'est pas une conséquence directe de l'expropriation; qu'il ne doit avoir lieu que si les intéressés apportent eux-mêmes des modifications à l'état de leur propriété en élevant des constructions le long de la rue nouvelle; que c'est donc avec raison que le premier juge a rejeté la demande faite de ce chef. »

« Attendu que l'expropriation ne donne pas lieu à l'application immédiate du règlement de la commune appelante en date du 3 novembre 1863 et que cette application n'est pas jusqu'ores demandée; que la somme réclamée de ce chef pour les excédants de terrains le long de la rue nouvelle ne peut donc pas être allouée et qu'il n'y a pas lieu, quant à présent, de déclarer ces excédants exonérés de la taxe établie par ce règlement. »

Ainsi donc, l'opinion de la Cour de Bruxelles n'est pas fixée. Qu'il nous soit permis de faire remarquer qu'aucune de ces décisions, pas plus celles qui consacrent notre doctrine que celles qui la repoussent, n'ont envisagé l'argument sur lequel nous avons surtout insisté, que la taxe dérive de lois ou de règlements de police ou d'administration qui obligent tous les citoyens sans indemnité, quelque restriction qu'il puisse en résulter pour leurs droits, raison si bien développée dans l'arrêt précité de la cour de Bruxelles du 2 mars 1850, relatif aux chemins de fer.

Remarquons en terminant que la dépréciation à ré-

Digitized by Google

sulter de la taxe des bâtisses ne peut se présenter que s'il s'agit véritablement de propriétés destinées à la bâtisse. C'est ce que ces tribunaux auront à rechercher avant tout. La question n'est point oiseuse, car on soulève parfois des équivoques sur ce point. Le cas s'est produit pour le propriétaire d'une maison de campagne située dans la partie agglomérée de la commune de Schaerbeek (affaire Eenens, jugement de Bruxelles du 12 août 1864, 1re chambre). On prétendait (et les experts avaient admis ce système) que l'expropriation contraignait l'exproprié à changer son mode de jouissance, et à transformer sa campagne en terrain à bâtir, ce qui faisait naître l'éventualité de la taxe. Examen fait des circonstances, le tribunal a prononcé dans les termes suivants :

« Attendu que la propriété du défendeur est une véritable maison de campagne et que l'expropriation n'aura pas pour conséquence nécessaire d'en changer la nature, même à l'égard de la partie qui sera séparée de la maison par la rue nouvelle, parce que cette partie pourra être utilisée, sinon comme promenade, au moins comme jardin potager dépendant de la propriété.....

» Attendu que cette maison de campagne à laquelle il faut reconnaître une valeur exceptionnelle à cause de sa situation dans la partie agglomérée de la commune de Schaerbeek, subira comme telle une dépréciation considérable par suite du morcellement et de la difficulté d'accès qui en résultera pour se rendre de l'une partie dans l'autre en traversant la rue.....

» Attendu qu'il suit de ce qui précède que l'indemnité due à l'exproprié pour la dépréciation des parties restantes est tout à fait indépendante de l'application qui pourrait éventuellement lui être faite de la taxe créée par la délibération du conseil communal de Schaerbeek

Digitized by Google

du 3 novembre 1861, et que dans l'état de la cause il n'y a pas lieu d'examiner la légalité et la constitutionnalité de la dite taxe. » (*Inédit.*)

XV

DE LA COMPENSATION ENTRE LA PLUS-VALUE ET LA DÉPRÉCIATION.

Les questions de compensation présentent, en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, des côtés délicats. Il s'y rencontre des nuances qui prêtent à confusion. Ici la compensation est permise, là elle est défendue. Il importe donc de bien préciser les règles à suivre.

Ce qui frappe surtout l'esprit en pareil cas, c'est que l'expropriation, ou plutôt les travaux en vue desquels on la pratique, étant souvent la source d'une augmentation de valeur pour les propriétés voisines, il semble équitable de n'allouer à l'exproprié, pour tenir lieu du terrain qu'on lui enlève, que la différence entre la valeur de ce terrain et la plus-value acquise au restant de sa propriété. Mais ce n'est là qu'un premier mouvement que la loi aussi bien que l'équité réprouvent, comme le démontre la réflexion, et comme nous allons le faire mieux ressortir.

En supposant une expropriation qui fait naître à l'égard d'un propriétaire les conjonctures les plus ordinaires, elle produira deux conséquences principales : d'abord, elle lui enlèvera une portion de son bien ; ensuite, elle produira une dépréciation de la portion restante. Il y a là, comme on le voit, deux chefs d'indemnité parfaitement distincts, et nous y trouvons la base des principes de la compensation.

Digitized by Google

On peut, en effet, les formuler de la manière suivante : s'il y a plus-value de la partie restante, elle ne peut être admise en compensation avec l'indemnité due pour la partie emprise, mais elle peut l'être avec celle due pour dépréciation de la partie qui reste.

Justifions rapidement cette théorie.

Remarquons d'abord qu'elle n'était pas admise par la loi du 16 septembre 1807. C'est ce qui paraît résulter au moins de son article 54, ainsi conçu : « Lorsqu'il y aura lieu en même temps à payer une indemnité à un propriétaire pour terrains occupés, et à recevoir de lui une plus-value pour des avantages acquis à ses propriétés restantes, il y aura compensation jusqu'à concurrence, et le surplus seulement, selon les résultats, sera payé au propriétaire ou acquitté par lui. » Cet article, fidèle en cela à l'esprit de la loi dont il faisait partie, laquelle observait peu l'équité à l'égard de l'exproprié, consacrait donc le principe de la *compensation totale* ou *intégrale*, et non celui de *la compensation partielle* que nous avons émis tantôt. Ce système n'est plus admissible depuis notre Constitution.

La compensation, disons-nous, ne peut être admise pour la portion enlevée. Il serait difficile de soutenir le contraire en présence du principe constitutionnel que l'indemnité doit être juste, et des règles ordinaires de la compensation qui n'autorisent celle-ci qu'entre choses au moins de même espèce (art. 1291 C. civil). Il n'y a aucune identité entre un terrain, une maison, un bien immobilier quelconque dont on me prive et la plus-value que subit le surplus de ma propriété. D'autre part, l'indemnité serait-elle juste si on ne me mettait pas à même de me procurer un bien de même nature que celui que l'on m'enlève? Or, une indemnité en argent peut seule m'en fournir le moyen; il n'en est nullement ainsi

Digitized by Google

d'une indemnité incertaine, telle que la plus value d'une propriété voisine. Si l'on admettait une compensation entre des choses aussi disparates, il n'y aurait aucune raison pour ne pas permettre à l'expropriant de se libérer par une prestation d'objets quelconques ayant une valeur équivalente à ce qu'il prend, des meubles, des troupeaux, des denrées. Enfin, comme on l'a fait observer avec raison, la plus-value de la partie restante est toujours plus ou moins probable, toujours conjecturale; comment compenser équitablement cette plus-value avec l'indemnité due pour un fait certain, positif, actuel, celui de la dépossession? On se trouve en présence de deux ordres de choses éminemment distincts : ici une évaluation quasi-arbitraire, indéfinie, et qui peut toujours être démentie par l'événement; là une indemnité fixe, déterminée, incontestable.

Il en est autrement quand il s'agit non plus de la portion emprise, mais de la portion restante. Celle-ci peut être à la fois dépréciée par le morcellement qu'on lui fait subir, et rendue plus précieuse par les travaux décrétés. Tous les arguments que nous avons fait valoir ci-dessus perdent leur empire. La compensation a lieu entre choses parfaitement semblables. Il s'agit non plus d'un bien dont on veut compenser la complète privation avec la plus value d'un bien différent, mais d'une moins-value à équilibrer par une plus-value, qui sont relatives l'une et l'autre à la même propriété. Ajoutons que si la plus-value est conjecturale, quant à sa hauteur, la moins-value l'est presque toujours autant. Il ne s'agit pas d'une privation spéciale, mais le plus souvent d'une dépréciation peu déterminée, caractère que présente aussi l'augmentation de valeur. En autorisant ici la compensation, l'équité n'est donc nullement violée, l'article 11 de la Constitution n'est pas transgressé.

Digitized by Google

La distinction que nous venons d'indiquer, entre la compensation permise et la compensation défendue, a été nettement accusée dans un jugement du tribunal d'Anvers du 22 mai 1858, et dans l'arrêt confirmatif de la Cour de Bruxelles du 13 juillet 1859 (*B. J.*, XVIII, p. 1217). « Attendu, dit le jugement, que le texte et l'esprit de la loi du 17 avril 1835, aussi bien que l'art. 11 de la Constitution, repoussent le système de la compensation, lorsqu'il s'agit de calculer l'indemnité qui revient à l'exproprié pour la cession de sa propriété ; que l'on peut seulement admettre cette compensation pour fixer l'indemnité de la moins-value d'un terrain, puisque dans certaines circonstances, la plus et la moins-value se neutralisent, comme c'est le cas dans l'espèce, la plus-value de la partie restante du terrain Ragheno devant dépasser, à la suite des travaux, la moins-value provenant du morcellement. » La Cour prononça de son côté que « si l'équité permet de compenser la plus et la moins-value, en ce qui concerne les excédants du terrain partiellement expropriés, il n'en est pas de même de la compensation entre la plus-value résultant d'une expropriation et la valeur des emprises, si ce n'est dans les cas et sous les conditions déterminées pas la loi et non allégués dans l'espèce. »

D'autres décisions judiciaires ont statué dans le même sens ; un arrêt de la Cour de Liége du 11 août 1853 (*B. J.*, XII, p. 1086) a, entre autres, prononcé qu'en cas de dépréciation de la partie restante on doit tenir compte des avantages d'une rue nouvelle qui rend un jardin propre à la bâtisse, et procure à une fabrique une entrée séparée, tandis que la communication s'opérait autrefois à travers la maison. Le 13 décembre 1845, la même Cour avait proclamé d'une manière générale : « Qu'il est de principe que la dépréciation ou moins-

Digitized by Google

value d'un terrain placé le long de la voirie, occasionnée par suite d'un rétrécissement résultant du recul forcé décrété par l'autorité compétente, doit être compensée jusqu'à due concurrence avec les avantages procurés à la partie restante par les travaux faits à la même époque par l'État, sur la partie du terrain cédé. » (*Pasicrisie*, 1847, p. 91.)

Un des premiers points à relever en matière de compensation, c'est que si la plus value conserve toujours quelque chose d'indéterminé, surtout quand on la met en regard de la perte toujours certaine qui résulte de l'enlèvement d'une partie de la propriété, il faut cependant que cette indétermination ne soit pas extrême et qu'on puisse difficilement admettre qu'elle n'existe pas. Il faut aussi qu'elle soit immédiate, car si elle n'était qu'éventuelle, l'indemnité ne serait plus préalable, quelque assurée, quelque incontestable que fut la plus-value future. C'est la contre-partie des obligations que doit subir l'exproprié dans la fixation de l'indemnité qui lui revient. Il ne peut, lui aussi, faire entrer en ligne de compte que le dommage certain et actuel. Tout ce qui n'est que possible, tout ce qui n'est que futur, il est non-recevable à l'invoquer. Telle est sa position, telle doit être, par une juste réciprocité, celle de l'expropriant. « Attendu, dit un jugement du tribunal de Nivelles, du 3 août 1854 (*B. J.*, XII, p. 1232), que l'emprise enlève aux défendeurs plus de la moitié du jardin leur appartenant ; que l'avantage éventuel qui pourra résulter de l'établissement d'une station, ne diminue pas le préjudice né et actuel, que cause aux défendeurs, l'enlèvement d'une partie de leur propriété, et ne peut compenser l'indemnité due aujourd'hui à l'exproprié pour la valeur actuelle, et non fictive, de son terrain. »

Un point fort important, et qui prête à erreur, en ma-

Digitized by Google

tière de compensation, c'est que celle-ci ne peut résulter d'une plus value générale, acquise par toutes les propriétés de la localité où se font les travaux d'utilité publique, à la suite de l'exécution de ces travaux. Il faut que la plus value soit spéciale à la partie restante. Ainsi, par exemple, comme le dit le réquisitoire de M. le procureur-général Beltjens, dont les conclusions ont été adoptées par l'arrêt de la cour de Liége du 30 avril 1866 (*B. J.*, XXIV, p. 1096), quand on établit une station de chemin de fer dans une localité, il en résulte une augmentation de valeur pour toutes les propriétés de l'endroit, augmentation à laquelle participent les parties restantes des emprises. Cette plus value générale ne pourra entrer en compensation avec la dépréciation des parties restantes. Que si l'une de celles-ci est située à l'entrée même de la station, au lieu du passage des voyageurs, cela constitue au contraire une plus value spéciale, à laquelle les autres biens ne participent pas, et qui peut dès lors servir à compenser.

Déjà antérieurement la même doctrine avait été appliquée, notamment par un jugement du tribunal de Nivelles, du 22 février 1854 (*B. J.*, XII, p. 459.) Voici, entre autres, les raisons qu'il donne à l'appui : « Attendu que l'établissement d'une station..... exerce son influence sur toutes les propriétés qui l'entourent et qui n'ont rien souffert, aussi bien que sur celles qui ont été morcelées et dépréciées par l'expropriation ; que l'avantage qui en résulte ne peut dès lors être admis soit en compensation, soit pour en balancer ou en diminuer le préjudice. »

Les motifs de cette règle, déjà esquissés par ce qui précède, peuvent être précisés davantage. Aux termes de la Constitution, l'indemnité doit être juste ; or elle ne le serait pas, elle heurterait nos instincts d'équité, si

Digitized by Google

l'on faisait supporter à l'exproprié la plus-value générale des immeubles de son canton. Réclame-t-on, en effet, aux propriétaires non-expropriés, la valeur de l'augmentation de prix de leurs biens? Non, évidemment, et l'idée n'en est jamais venue à personne. Pour eux donc, c'est-à-dire pour le plus grand nombre, cette augmentation ne donne lieu à aucune compensation, elle leur est laissée gratuitement, comme une bonne fortune dont on ne doit compte à qui que ce soit. Or, lorsque la généralité en tire ainsi profit, serait-il juste de faire à l'exproprié une condition moins favorable, alors que de tout le monde il est celui qui mérite le plus de considération, puisqu'on le prive de force, et quelquefois à son grand chagrin, d'une partie de sa propriété? Pourrait-on trouver juste un procédé si différent? Pourrait-on dire que l'indemnité que ce procédé aurait réduite, resterait *équitable* comme le veulent invinciblement nos lois?

Nous devons distinguer ici la simple dépréciation, des frais nécessaires pour remettre la partie restante en état de remplir sa destination. Nous en avons parlé ci-dessus, p. 121. Au point de vue de la compensation, les deux cas doivent être traités différemment. Les frais de réappropriation exigent, en effet, toujours que l'on débourse immédiatement, pour les effectuer, une certaine somme en numéraire. La dépréciation, au contraire, existe, sans qu'il faille la réparer, sans qu'il soit même possible de le faire dans un grand nombre de cas. L'exproprié n'est donc pas alors forcé de procéder à une dépense quasi-instantanée. Compenser la perte qui résulte pour lui de cette dépréciation, et qui consiste dans un simple état de choses de la partie restante, avec une plus-value qui elle aussi se traduit par un avantage général et non par

Digitized by Google

l'encaissement d'une somme en numéraire, est équitable ; on compense, en effet, des choses semblables, de même nature, de même qualité. Mais combien le cas est autre quand on veut compenser la somme précise, déterminée, nécessaire pour la réappropriation, avec la plus-value vague et générale de la partie restante ; c'est opposer des choses absolument différentes, c'est vouloir neutraliser cette perte immédiate, certaine, chiffrée, exigeant un paiement qui ne souffre pas de retards, par un avantage que l'on serait souvent embarrassé de réaliser en écus.

Cette nuance délicate a été saisie par le tribunal de première instance de Bruxelles, qui en a fait une application le 11 avril 1857 (*B. J.*, XV, p. 937.)

« Attendu, y lit-on, que si l'indemnité ne cesse pas d'être juste, lorsque l'on compense la moins-value que l'emprise fait subir à la propriété restante avec la plus-value résultant du nouvel ouvrage d'utilité publique, il en serait tout autrement si la compensation s'établissait entre cette plus-value et les frais de reconstruction nécessités par l'emprise ; qu'en effet, dans cette dernière hypothèse, le propriétaire exproprié aurait à pourvoir à une dépense certaine, immédiate et peut-être onéreuse, tandis qu'il ne recueillerait en retour que des avantages basés sur des conjectures ; qu'entre de tels éléments il n'y a pas de termes équitables ; d'où il suit que le principe de la juste indemnité repousse le système du demandeur. »

Les développements que nous avons présentés, permettront, nous en avons l'espoir, de distinguer sans peine la plus-value dont on devra tenir compte, de celle qu'on devra écarter. Quand il ne s'agira que de l'augmentation générale de prix qui, inévitablement, se fait sentir dans tout le rayon des embellissements, on

Digitized by Google

ne pourra l'opposer à l'exproprié ni en faire pour lui l'occasion d'une diminution de l'indemnité pécuniaire qui lui reviendra. C'est là, en effet, une chance à laquelle participeront bien des gens qui ne seront nullement expropriés, sans qu'on leur réclame de ce chef aucune compensation.

Lorsqu'au contraire il se présentera un avantage spécial à la partie restante; si, par exemple, elle obtient, par suite des travaux d'utilité publique, un débouché sur l'une des nouvelles artères, si elle échange sa situation, aujourd'hui peu favorable peut-être, contre une situation avantageuse au point de vue du commerce ou du confort, si cela se présente non pas comme un avantage commun à elle et à toutes les propriétés avoisinantes, mais comme une faveur spéciale dont les autres ne jouissent pas, il y aura lieu à compensation, et ce ne sera que justice.

XVI

DES FRAIS ET DÉPENS DU PROCÈS.

On a répété à satiété que les frais étaient une des plaies de la justice. Aucun de ceux qui la voient de près à l'œuvre ne contestera le bien fondé de ce reproche; il est peut-être plus exact encore que le vulgaire ne le soupçonne. Ceux qui provoqueront une réforme dans ce fâcheux domaine auront bien mérité de la communauté sociale, dont les membres ne sont pas plus à l'abri d'un procès qu'ils ne le sont de la maladie.

Mais en attendant ce progrès, si instamment réclamé et si lent à se produire, la lèpre des frais judiciaires

Digitized by Google

s'étend impitoyablement sur tous les procès. On peut en dire, comme Lafontaine des animaux malades de la peste :

Ils n'en meurent pas tous, mais tous en sont frappés !

Leur influence mauvaise se fait sentir en matière d'expropriation comme ailleurs, plus sensiblement peut-être, car dans les débats qui s'élèvent à ce propos, une expertise est presque toujours nécessaire pour fixer l'indemnité. Or, on croirait difficilement ce que coûte aujourd'hui une expertise.

Ce n'est donc pas une question à dédaigner que celle de savoir sur qui devront retomber les frais de l'instance. Elle a, pour l'exproprié, un intérêt d'autant plus grand qu'il devra dans tous les cas, qu'il perde ou qu'il gagne, supporter seul le poids souvent assez lourd des honoraires de son avocat. Ceux-ci, en effet, n'entrent pas en taxe, comme on dit au palais, vieille règle fondée sur cette tradition, aujourd'hui quelque peu méconnue chez nous, que les honoraires de l'avocat sont un don volontaire offert par la reconnaissance du client, et non pas une de ces créances dont on peut exiger et poursuivre le payement en cas de refus.

On ne s'étonnera donc pas en apprenant que la question des dépens a donné lieu aux contestations les plus sérieuses, en matière d'expropriation, et que les décisions judiciaires qui les concernent sont fort nombreuses. Ici, comme dans beaucoup de cas, la jurisprudence n'a pas atteint la vérité du premier coup ; il y a eu des tâtonnements, mais en attestant combien les débats ont été prolongés et approfondis, loin d'affaiblir les solutions les plus récentes, ils leur donnent une force dont manque le plus souvent une opinion qui n'a jamais subi l'épreuve salutaire de la discussion.

Digitized by Google

Mais avant d'aborder de plus près les autorités dues à la science de nos magistrats, examinons en théorie ce qui paraît le plus conforme au droit.

Qu'on nous pardonne de revenir sur un principe que nous avons déjà plus d'une fois exposé, en disant que l'interprète des lois sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, ne doit en commencer l'examen que pénétré d'un grand esprit de bienveillance et de libéralité pour l'exproprié. En vain, on alléguerait qu'il s'agit de l'intérêt public, et que celui-ci commande la préférence des juges ; cette maxime, déjà battue en brèche par les saines idées individualistes qui se répandent, devrait dans tous les cas céder devant cette règle de justice qu'il faut adoucir autant que possible la dure nécessité où l'exproprié est mis de sacrifier souvent son utilité privée à l'utilité générale. Il ne serait ni équitable, ni généreux de se conduire à son égard avec rigueur, et c'est aux tribunaux à tempérer ce que les prétentions de l'expropriant auraient de trop rapace.

En thèse générale, la partie qui succombe dans un procès doit être condamnée aux dépens, non-seulement à ceux qu'elle a faits personnellement, mais en outre à ceux de son adversaire. Telle est la disposition précise de l'article 130 du Code de procédure civile. Nul ne trouvera à y redire. Quand on fait un mauvais procès, il est juste qu'on en supporte les charges. C'est la traduction juridique de ce proverbe familier : *Qui casse, paie*. Il n'y a aucune raison pour ne pas appliquer ce précepte de justice élémentaire à l'expropriation. Disons donc sans hésiter, que les frais de toute contestation inutile, de toute discussion sans fondement, de toute contradiction chicanière devront rester à la charge de celui qui l'aura mal à propos soulevée.

Mais cet énoncé est vague, et l'on pourrait à juste

Digitized by Google

titre nous faire le reproche que méritent ces moralistes qui disent : Faites le bien, — sans préciser ce qui constitue véritablement le bien dans chaque cas donné. Quand y aura-t-il discussion chicanière, contestation inutile? Notre mission ne sera remplie qu'après que nous nous serons expliqués là-dessus, et c'est ce que nous allons essayer de faire.

Qu'au plaideur qui vient demander aux tribunaux l'application d'une loi qui n'existe pas, ou qu'il comprend mal, on réponde : vous deviez connaître la loi, ou tout au moins vous deviez vous adresser aux hommes qui font mission de l'étudier, et vous êtes en faute de vous être trompé, nous le comprenons. Sauf quelques cas exceptionnels dont on ne peut tenir compte, il y aura toujours une négligence qui engage la responsabilité de celui qui l'a commise, et fait qu'il mérite de payer les dépens plutôt que son adversaire qui a mieux saisi la législation; la loi existait, elle était à l'inspection de tout le monde, on pouvait la lire, l'étudier, en saisir la portée, le sens véritable. Mais ce langage ne peut être tenu à l'exproprié. On lui enlève sa propriété, et on lui en doit la valeur, toute la valeur. Déterminer exactement celle-ci, est le problème qui divise les parties, problème dont la solution ne se trouve inscrite nulle part, qui n'a pas été, comme les principes du droit, l'objet des travaux et de la décision d'un législateur. Personne, ayant mandat souverain à cet effet, n'a résolu la question : elle est encore vierge et inculte comme une matière de droit qui n'aurait jamais été réglée. De la même manière qu'on ne pourrait dire au citoyen : vous deviez prévoir qu'on ferait cette loi, — on ne peut dire à l'exproprié : vous deviez prévoir qu'on arrêterait à tel chiffre votre indemnité. Il serait fondé à répondre : C'était de mes appréciations que je devais me

Digitized by Google

défier le plus, moi partie intéressée; elles devaient me rester suspectes. Il y aurait orgueil de ma part à me croire infaillible. Quant à celles qui émanaient de vous, le même intérêt qui m'aurait poussé, peut-être à mon insu, à exagérer en plus, a pu vous pousser, vous, à exagérer en moins. Peut-être parlerez-vous des expertises que vous aurez fait faire, mais que valent ces recherches qui n'ont reçu l'impulsion que d'une seule partie? Tant que nous agissons isolément, tout pour nous reste douteux ; j'ai le droit de me prévaloir de ce fait, et je ne puis être considéré en faute qu'au jour où une autorité plus haute ayant donné son avis, m'ayant fourni les données de la solution, je les aurai critiquées à tort.

On pressent à quelle conclusion ces observations nous amènent. L'exproprié pourra refuser les offres de l'expropriant, quelles qu'elles soient, alors même qu'elles seraient reconnues plus tard suffisantes, satisfactoires, pour nous servir du terme consacré. Il est fondé à réclamer l'expertise, et à ne se décider que d'après elle. Il n'est pas en faute, en agissant ainsi, parce que les évaluations faites jusqu'à ce moment n'ont pas un caractère officiel et contradictoire. Il y aurait injustice à le contraindre à découvrir l'exacte vérité dans une situation où règne encore le doute. On ne pourra donc rejeter sur lui les frais faits jusqu'à l'expertise, y compris le coût de celle-ci. L'expropriant, au profit duquel l'expropriation se fait, sera tenu de les supporter, d'autant plus qu'en principe les frais de l'acquisition sont pour l'acquéreur (art. 1593 C. civ.).

Telle est, d'après nous, la solution rationnelle de la difficulté, et telle l'a consacrée la jurisprudence.

Citons d'abord un arrêt d'appel qui marque la relation qui existe entre les art. 130 et 131 du Code de pro-

Digitized by Google

cédure, où sont fixées les principes généraux en matière de dépens, et les règles spéciales applicables à l'expropriation :

« Attendu que les art. 130 et 131 du Code de procédure civile règlent la condamnation aux dépens ; qu'il n'est point dérogé à ces dispositions générales, en ce qui concerne les dépens judiciaires, en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ; que néanmoins, il est juste de mettre à la charge des expropriants les dépens qui sont la conséquence nécessaire de leur demande, et particulièrement les frais d'expertise. » (Bruxelles, 25 janvier 1862, *B. J.*, XXI, p. 182.)

Cette théorie est développée davantage, dans l'arrêt suivant rendu par notre Cour de cassation.

« Attendu que nul ne peut être privé de sa propriété pour cause d'utilité publique que moyennant une juste et préalable indemnité, et que, d'après le texte et l'esprit de la loi du 17 avril 1835, et notamment aux termes des art. 1 et 7 de cette loi, à défaut de convention entre les parties et de documents propres à déterminer la valeur du bien dont l'expropriation est demandée, la visite et l'évaluation de ce bien sont des mesures essentielles prescrites pour faire apprécier aux parties, aussi bien qu'à la justice, la juste indemnité due aux propriétaires. Attendu dès lors qu'aussi longtemps que cette visite et cette évaluation n'ont pas eu lieu, le propriétaire qui rejette les offres de l'expropriant, et l'expropriant qui n'accueille pas les prétentions du propriétaire usent respectivement de leur droit et qu'ils ne peuvent être considérés comme ayant élevé des prétentions mal fondées. » (Cass. 28 juin 1855, *B. J.*, XIII, p. 961.)

Qu'il nous soit permis de citer encore deux décisions émanées d'un simple tribunal de première in-

Digitized by Google

stance, mais qui sont marquées à ce bon coin que recherche le jurisconsulte et qui fixent ses préférences au milieu de l'abondance des autorités judiciaires. Toutes deux ont été rendues par le tribunal de Termonde.

Voici la première :

« Attendu que l'art. 7 de la loi du 17 avril 1835, statue que s'il n'a pas été fourni de documents propres à déterminer le montant de l'indemnité, l'évaluation des terrains doit être faite au moyen d'une expertise; qu'il suit de là que, pour fixer la juste indemnité à laquelle l'exproprié a droit, l'expropriant doit fournir soit des documents qui permettent d'apprécier la valeur de l'emprise, soit une expertise. Attendu qu'à l'audience du 19 août 1859, la demanderesse n'ayant produit aucun document quelconque de nature à guider le tribunal dans la fixation de l'indemnité due, l'expertise était nécessaire par le fait de la partie expropriante. Attendu dès lors qu'en refusant de se contenter d'une évaluation faite arbitrairement par la partie expropriante sans expertise, l'exproprié n'a soulevé aucune contestation bien ou mal fondée; qu'au contraire, il a usé d'un droit que la loi lui accorde, puisqu'en l'absence de documents, l'expertise est une mesure essentielle, prescrite pour faire apprécier aux parties comme à la justice, la juste indemnité due. » (Termonde, 13 janvier 1860; *B. J.*, XVIII, p. 393.)

Voici maintenant la seconde :

« Attendu que l'exproprié n'est pas tenu d'accepter l'indemnité offerte par l'expropriant; qu'il a le droit, en cas qu'il n'existe pas de documents propres à déterminer le montant de l'indemnité, à ce qu'il soit procédé par experts à l'évaluation de sa propriété; que c'est là une mesure essentielle destinée à faire apprécier, tant

Digitized by Google

au tribunal qu'aux parties, l'indemnité qui peut être due; qu'il suit de là que l'exproprié ne peut être tenu des frais de l'expertise, même dans le cas où l'indemnité allouée par le tribunal serait au-dessous des offres primitivement faites par l'expropriant et non acceptées par l'exproprié; — qu'il en serait autrement, si l'exproprié, contestant le rapport des experts, venait à succomber sur tous ou sur quelques-uns des points de sa contestation. » (Trib. Termonde, 2 janvier 1863, *B. J.*, XXI, p. 334.)

Mais l'arrêt où les vrais principes ont sans aucun doute été le mieux développés, est celui qui a été rendu le 24 juillet 1866, par la 3e Chambre de la Cour de Bruxelles. Voici les considérants remarquables de cette décision :

« Attendu qu'aux termes de l'article 7 de la loi du 17 avril 1835, s'il n'a pas été produit de documents propres à déterminer le montant de l'indemnité, le tribunal déclarera qu'il sera procédé, dans le plus bref délai, à la visite et à l'évaluation des terrains ou édifices, par trois experts qui seront désignés sur le champ et de commun accord par les parties, sinon nommés d'office;

» Attendu que pareils documents n'ont pas été produits dans l'espèce, et que les parties se trouvaient alors en présence de leurs prétentions respectives;

» Attendu qu'il est vrai, qu'avant le début de l'action, l'État a fait en terme de transaction des offres qui plus tard ont été judiciairement reconnues avantageuses, mais qu'en l'absence de documents propres à l'éclairer sur la valeur de son bien, l'appelante a pu considérer ces offres comme insuffisantes;

» Attendu qu'il a été et qu'il devait être dans l'esprit de la loi de protéger celui qui, pour cause d'utilité pu-

Digitized by Google

blique, est tenu de faire à l'intérêt général le sacrifice de sa propriété ; qu'ayant droit à une indemnité juste et préalable, il doit pour pouvoir apprécier cette indemnité être entouré de documents propres à vérifier si les offres qui lui sont faites ont réellement ce caractère ; que les tribunaux eux-mêmes, privés de renseignements spéciaux, ne trouveraient dans la cause, telle qu'elle se présente, aucun élément de vérification et d'appréciation ; qu'il est donc dans la nature des choses qu'il soit procédé à une visite et à une évaluation des terrains, par des hommes experts, dont les avis et les lumières éclaireront la conscience du juge, faciliteront sa décision et mettront en même temps l'exproprié en mesure d'accepter ou de refuser les offres lui faites ;

» Attendu qu'il n'est pas exact de dire qu'en général le propriétaire connaît la valeur réelle de sa propriété, qu'il est naturel au contraire qu'il l'exagère, et que c'est pour se rapprocher autant que possible de la vérité, que le législateur, en cas de désaccord entre les parties, a formellement prescrit l'expertise ;

» Attendu qu'on ne saurait argumenter de ce que dans les cas ordinaires, les frais d'enquête et d'expertise sont à la charge de la partie succombante, et que l'article 130 du Code de procédure contient une disposition générale ; qu'il n'est pas douteux, en effet, qu'il s'agit ici d'une matière spéciale, ayant des règles et une procédure particulière, que l'indemnité doit être juste et que cette condition ne serait pas atteinte si l'on mettait à charge de l'exproprié les frais nécessités par les mesures que le juge doit provoquer pour être mis à même de la constater ;

» Qu'ainsi les frais antérieurs et ceux occasionnés par elle doivent tomber à charge de l'État. » (Aff. D'Aubremée c. l'État, *B. J.*, 1866, p. 1454.)

Digitized by Google

Les principes paraissent donc parfaitement établis quant aux frais antérieurs à l'expertise et au coût de celle-ci.

Mais que décider au sujet des frais postérieurs?

Ici, il faut avoir égard aux hypothèses diverses qui sont susceptibles de se présenter. En premier lieu, les deux parties peuvent accepter le chiffre fixé par les experts.

Dans ce cas, le tribunal entérinera purement et simplement le rapport et décidera que moyennant le paiement préalable ou la consignation de la somme déterminée par le procès-verbal, l'expropriant se mettra en possession de l'emprise. Les dépens devront dès lors être mis en entier à charge du demandeur en expropriation. Tout ce qui a suivi l'expertise, aussi bien que ce qui l'a précédée, n'est-il pas, en effet, une suite nécessaire de sa poursuite?

L'exproprié n'a usé que de son droit en réclamant, selon la teneur de la loi, la constatation de ce qui devait lui revenir; le jugement qui a suivi l'expertise n'a fait que clôturer un procès qu'il n'avait ni intenté ni provoqué; lui faire supporter une part quelconque des dépens, ce serait diminuer d'autant l'indemnité que tout le monde s'est accordé à reconnaître juste, et qui dès lors, d'après la Constitution, doit nécessairement lui être attribuée.

Mais en sera-t-il de même si l'exproprié conteste les résultats de l'expertise? La jurisprudence, dans ce cas est loin d'être aussi bien fixée que sur les questions que nous avons traitées plus haut.

Il est des arrêts qui, en cas de contestation mal fondée de la part de l'exproprié, mettent à sa charge tout ou partie du coût de l'expertise, et même des frais antérieurs. Il est inutile de faire ressortir le caractère illogique de ces décisions. La conduite que l'exproprié tient

Digitized by Google

postérieurement, peut-elle avoir une influence rétroactive, et le faire considérer comme ayant agi témérairement ou abusivement, alors que, avant ces faits, on se plaisait à proclamer qu'il s'était tenu jusqu'alors dans la mesure de ses droits?

Mais la raison ne se refuse pas à admettre l'influence d'une contestation produite mal à propos, sur la procédure postérieure.

La généralité des arrêts semble admettre que les frais faits après l'expertise doivent être mis à la charge de l'exproprié, lorsqu'il en a, sans fondement, contesté les évaluations. Telle est la solution adoptée par la Cour de Bruxelles, dans la décision du 24 juillet 1866, que nous avons déjà mentionnée plus haut : « Attendu que, après l'expertise faite, l'appelante s'est trouvée en présence d'un document qu'elle a pu apprécier et contrôler; qu'elle n'en a pas moins persisté dans ses prétentions originaires; que le premier juge lui en a refusé l'adjudication, même en n'atteignant pas, dans les sommes allouées, le chiffre des offres primitives de l'Etat; qu'on peut donc la considérer comme ayant provoqué elle-même et sans fondement les frais occasionnés par la procédure ultérieure. Par ces motifs... condamne l'appelante au surplus des frais de première instance depuis l'expertise.... » Cette jurisprudence n'est pas toutefois universellement suivie dans la pratique. Les tribunaux de première instance surtout penchent vers une solution plus favorable à l'exproprié, et condamnent généralement le demandeur en expropriation à tous les dépens, même en cas de contestation téméraire du défendeur, dès l'instant que celui-ci n'a pas occasionné, par son fait, des incidents et des frais extraordinaires.

Ce sera vers cette dernière solution qu'inclinera finalement la jurisprudence, si elle se montre conséquente

Digitized by Google

avec ses propres principes. Tout ce qui est une suite nécessaire de la demande doit être supporté, dans notre matière spéciale, par celui qui l'a intentée, car c'est dans son intérêt qu'elle s'est produite. C'est ce que constatait nettement l'arrêt de la Cour de Bruxelles du 25 janvier 1862 que nous avons cité plus haut. Or, que l'exproprié conteste ou ne conteste pas le chiffre des experts, la procédure ultérieure n'est-elle pas une conséquence directe de l'instance judiciaire provoquée par l'expropriant? Le débat soulevé par le défendeur prolongera peut-être les plaidoiries, mais occasionnera-t-il quelques frais supplémentaires?

Si cette discussion engendrait un incident qui ne fût pas ordinaire dans les procès de ce genre, si réellement il était démontré qu'une partie quelconque des dépens eût été la suite de la conduite de l'exproprié, il serait rigoureusement juste de mettre ces frais à sa charge. Mais n'est-ce pas aller trop loin que de lui faire supporter tout le coût de la procédure ultérieure? L'acquiescement des parties au résultat du travail des experts ne donnerait-il pas lieu, quand même, à une procédure ultérieure, dont les frais devraient être payés par l'expropriant? Et si, en comparant les deux taxes on trouvait des différences peu sensibles, accorderait-on encore à une contestation mal fondée l'importance qu'elle n'a pas, en définitive, sur les dépens du procès?

Pour en finir avec la question des dépens, bornons-nous à mentionner que les frais nécessaires pour le retirement de l'indemnité de la caisse des dépôts et consignations doivent être compris dans les dépens mis à charge de la partie expropriante. Ce point a été tranché en ce sens par deux arrêts de la Cour de Bruxelles : le premier, du 13 août 1857 (Pas. 1857, 428); le second, du 13 juillet 1859 (Pas. 1859, 397.)

Digitized by Google

APPENDICE.

Note I (voy. p. 105). — De l'indemnité en cas d'usufruit, d'usage ou d'habitation. — On a agité la question de savoir si en cas d'expropriation d'une propriété grevée d'usufruit, l'indemnité ne devait pas être partagée entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, ou bien si l'usufruitier ne devait obtenir que la jouissance du capital de l'indemnité. Quand il s'est agi de faire la loi française du 3 mai 1841, les deux opinions se sont nettement manifestées. La Chambre des pairs soutenait le premier système. La Chambre des députés, d'accord avec le Commissaire du gouvernement, soutenait le second.

Cette dernière opinion triompha. De là l'art. 30 al. 2 de la loi qui porte : « Dans le cas d'usufruit, une seule indemnité est fixée par le jury, eu égard à la valeur totale de l'immeuble ; le nu-propriétaire et l'usufruitier exercent leurs droits sur le montant de l'indemnité, au lieu de l'exercer sur la chose. »

La même solution doit être admise chez nous. C'est l'application du principe : *Pretium succedit in locum rei.* Comment déterminer en capital la valeur de l'usufruit et celle de la nue-propriété? Ce sera une opération extrêmement difficile, et dans tous les cas incertaine et approximative, puisqu'il faudra tenir compte des probabilités de la vie humaine. On violerait fréquemment aussi la volonté de celui qui a constitué l'usufruit : presque toujours, il aura eu pour but d'empêcher la di-

Digitized by Google

lapidation du capital tout en en donnant les produits ; si l'usufruitier exproprié reçoit un capital, ces sages précautions seront déjouées. Enfin, transformer un droit de jouissance en un droit sur le fond, c'est dénaturer la situation des parties.

En principe général, l'usufruitier doit fournir caution (C. civ. art. 601). Il la devra donc pour entrer en jouissance de l'indemnité. Il la devra, croyons-nous, alors même qu'il en aura été dispensé par le titre constitutif. En effet, celui-ci n'avait en vue que l'usufruit s'exerçant sur un immeuble, non sur du numéraire ; sa dispense ne portait que sur ce premier cas, pour le second, on retombe sous l'empire de la règle générale.

Au surplus, le nu-propriétaire, quand il s'agit d'un immeuble, trouve sa garantie dans la nature des choses ; il en est autrement quand il s'agit d'une somme d'argent, toujours facile à divertir et à dissimuler.

L'art. 39 al. 3 de la loi française a consacré cette règle : « L'usufruitier sera tenu à donner caution. » Il n'admet la dispense qu'en faveur des pères et mères ayant l'usufruit légal des biens de leurs enfants. La présomption de la loi, qu'en pareil cas le détournement n'est pas facilement admissible, subsiste, en effet, dans toute sa force, en matière d'expropriation comme ailleurs.

Il est clair que si l'usufruitier a droit à une indemnité distincte, pour perte de loyer, de clientèle, frais de déménagement, etc., etc., il pourra la toucher et en disposer sans devoir fournir caution.

Le droit d'habitation, le droit d'usage, sont des droits d'usufruit limités. Les mêmes principes leur sont donc applicables. L'usager, celui qui a le droit d'habiter ne pourront prétendre qu'à la jouissance de l'indemnité.

Digitized by Google

Et encore cette jouissance ne pourra-t-elle porter que sur partie de celle-ci.

Il faudra déterminer quelle part des produits de l'immeuble ils avaient droit de prélever. Leurs droits sur l'indemnité devront être réglés dans la même proportion.

Note II (*voy.* p. 91).—Recevabilité de l'appel en cas d'intervention du locataire, etc.—Voici l'arrêt dont nous avons parlé p. 91, arrêt contraire à l'opinion que nous avons émise : « Sur la fin de non-recevoir, opposée à l'appel, *defectu summæ* : Attendu qu'il est de principe que dans les demandes formées par ou contre plusieurs personnes, en matière d'obligations divisibles et non solidaires, il faut envisager séparément l'intérêt que chacun des demandeurs ou défendeurs a dans le litige, pour déterminer quant à chacun d'eux, si le jugement est en premier ou dernier ressort. Attendu que si en vue de diminuer les frais et d'assurer prompte justice, l'art. 19 de la loi du 17 avril 1835, enjoint au propriétaire d'appeler en cause les tiers intéressés à titre de bail, d'antichrèse, d'usage ou d'habitation, cette simultanéité de procédure n'a cependant pas pour effet de confondre l'action qui compète au propriétaire et l'action qui compète aux tiers intéressés, qui procèdent à des titres complétement différents, et qui restent conséquemment complétement étrangers aux indemnités qui sont allouées au propriétaire, comme celui-ci reste étranger aux indemnités à allouer au locataire, à l'antichrésiste, ou à celui qui a le droit d'usage ou d'habitation. Attendu que les termes de l'art. 19 précité, loin de comporter la confusion des actions, prouvent au contraire que l'action du propriétaire et l'action des tiers intéressés, sont parfaitement distinctes ; qu'en effet, ceux-ci ne sont appelés

Digitized by Google

en cause que pour concourir, chacun en ce qui le concerne, aux opérations des évaluations. Attendu que l'indemnité que l'État belge est condamné à payer au propriétaire et celle qu'il est condamné à payer au locataire ne prennent pas leur source dans une obligation unique, mais constituent deux obligations parfaitement distinctes ; qu'il s'en suit que le principe des obligations divisibles *solutione* n'est pas applicable ; que l'appelant l'a si bien compris qu'il a, *par deux actes séparés*, fait la consignation de l'indemnité allouée au propriétaire, et de celle allouée au locataire. »(Bruxelles, 2me chambre, 9 août 1866, inédit.).

Note III (*voy* p. 113).— Droit de l'exproprié d'imposer l'expropriation de tout le batiment dans lequel se fait l'emprise. — L'art. 51 de la loi du 16 septembre 1807 prononce : « Les maisons et bâtiments dont il serait nécessaire de faire démolir et d'enlever *une portion* pour cause d'utilité publique légalement reconnue seront acquis en entier si le propriétaire l'exige; sauf à l'administration publique ou aux communes à revendre les portions de bâtiments ainsi acquises et qui ne seront pas nécessaires pour l'exécution des plans. » On peut se demander si le droit attribué à l'exproprié par cet article est encore en vigueur aujourd'hui. Le doute peut naître de ce que cette loi de 1807 a été suivie chez nous de la loi de 1835, dont la tendance générale était de remplacer la précédente, et que dès lors, pour cet article 51 comme pour plusieurs autres, il est permis de se demander s'ils ne sont pas abrogés. Sans prétendre examiner ici la difficulté d'une manière complète, nous inclinons à croire que ce droit existe encore actuellement pour l'exproprié. La loi de 1835 n'a pas prévu ce cas tout spécial et semble dès lors n'avoir porté aucune

Digitized by Google

atteinte à la législation existante sur ce point. D'autre part, il s'agit d'une faculté avantageuse pour l'exproprié, et dans le doute, c'est en sa faveur qu'il faut se prononcer. Notre jurisprudence paraît admettre en général la même doctrine; on peut consulter notamment un arrêt de la Cour de Bruxelles, en date du 15 juillet 1854 (Pas. 1856, 266.), et un arrêt de la Cour de cassation du 19 décembre 1840 (Pas. 1841, 83). Ces deux décisions ont soin, du reste, de faire remarquer que l'article 51 de la loi de 1807 consacre un droit exceptionnel et que dès lors il faut rigoureusement le restreindre dans ses termes; que sa disposition est uniquement relative aux *maisons* et autres *bâtiments* dont l'expropriation entame une partie; qu'il ne peut donc être question de forcer l'expropriant à acquérir des bâtiments entiers dont aucune portion ne serait nécessaire à l'exécution de l'ouvrage d'utilité publique, lors même que des bâtiments voisins, faisant partie d'un établissement, tomberaient dans l'emprise; qu'il serait contraire aux règles les plus élémentaires du droit d'étendre à des cas non prévus une disposition exorbitante du droit commun, telle que celle qui autorise l'exproprié à forcer l'expropriant à acquérir les parties non emprises. C'est pourquoi l'arrêt précité de 1840 déclarait qu'il n'y avait pas lieu d'user de la faculté de l'article 51 pour le propriétaire d'un bien rural composé d'un moulin et d'un jardin lorsque l'expropriation ne portait que sur le jardin, alors même que l'exécution des travaux publics aurait diminué la valeur du moulin proprement dit; — et que de même l'arrêt précité de 1854 a décidé que cet article n'était pas non plus applicable dans une espèce où les travaux enlevaient à une verrerie des cases ou loges en maçonnerie destinées à recevoir les bouteilles fabriquées à l'établissement,

Digitized by Google

lorsque ces cases étaient isolées de toutes autres constructions ; qu'il y aurait eu abus si l'on en avait tiré le droit pour l'exproprié de contraindre l'état à acquérir sa verrerie tout entière. (Dans le même sens, Cour de Liége, 1er mars 1844, *B. J.*, III, 511, — Trib. Bruxelles, 27 novembre 1845, *ib.*, IV, 22.)

Note IV. Obligations de l'expropriant qui établit un chemin de fer, quant a la cloture de la voie. (*voy.* p. 119). — Il y a d'autant moins lieu pour l'exproprié, dont un chemin de fer traverse la propriété, de réclamer une indemnité pour dépréciation restante, sous prétexte que le passage des trains rend la garde du bétail plus difficile, que l'administration du chemin de fer, *peut être contrainte* à cloturer la voie, et à faire ainsi disparaître tout danger. Ce sont là, en effet, des mesures qui lui sont commandées par la nature de son exploitation. On ne peut exercer une industrie éminemment périlleuse, sans prendre les précautions nécessaires pour sauvegarder la sécurité publique. Le 8 mars 1858, la cour de Gand a admis ces principes dans deux arrêts (Pasicrisie, 1858, p. 357). Elle a ordonné à l'administration du chemin de fer de Lichtervelde à Furnes, d'établir et entretenir à ses frais, un fossé de 2 mètres 70 centimètres de largeur, et pour le cas où cette clôture serait jugée insuffisante, d'y pourvoir au moyen d'une autre clôture, la rendant responsable de son insuffisance.

Note. V. — L'indemnité doit être pécuniaire. — Si l'indemnité n'était pas pécuniaire, elle serait rarement juste comme le veut l'article 11 de notre Constitution. Au moyen d'une somme d'argent, l'exproprié peut acquérir un immeuble semblable à celui dont on le

Digitized by Google

prive; tout autre objet rendrait pour lui cette acquisition difficile. Il y a, du reste, pour admettre ce principe, une raison décisive tirée du texte de la loi du 17 avril 1835. Cette loi suppose évidemment une indemnité pécuniaire quand, dans son article 12, elle parle *du montant* de l'indemnité, et qu'elle y suppose que ce montant sera *déposé dans la caisse des consignations*. S'il arrivait donc que l'expropriant offrît de payer l'indemnité partie en argent, partie en nature, en abandonnant, par exemple, à l'exproprié des matériaux provenant de la démolition, ou en s'engageant à faire pour lui certains travaux de réappropriation ou des dépenses de nouvel établissement, ces offres devraient être rejetées.

Une hypothèse intéressante a été prévue par De Dalleau, tome 1er, page 324 : c'est celle où, par des travaux, on aurait détourné le lit d'un fleuve ou d'une rivière; il décide que l'expropriant ne pourrait se libérer en abandonnant l'ancien lit aux propriétaires des terrains nécessaires au lit nouveau. La loi n'admet, en effet, qu'une indemnité pécuniaire et l'article 563 du Code civil suppose que c'est le cours d'eau lui-même qui se forme en nouveau lit.

Au surplus, la règle dont nous parlons n'est pas d'ordre public; l'exproprié peut donc renoncer à son bénéfice; s'il avait demandé, par ses conclusions, qu'on lui allouât certains objets matériels autres que de l'argent, ou que l'on exécutât certains ouvrages, il serait non-recevable à critiquer la décision qui les aurait compris dans l'indemnité. Ce serait même une question à examiner que celle de savoir si l'expropriant ne pourrait pas être contraint à agréer ces offres, si elles se maintenaient dans des limites raisonnables. Ce n'est pas, en effet, dans son intérêt, mais plutôt contre

Digitized by Google

lui, que le principe de la nécessité de l'indemnité pécuniaire a été établi.

Note VI. — L'EXPROPRIANT DOIT EXPROPRIER LE BIEN ET TOUTES SES PARTIES. — C'est encore un principe en matière d'expropriations pour cause d'utilité publique que l'expropriant doit reprendre l'immeuble avec tout ce qui en fait partie. Il ne serait pas recevable à offrir de laisser à l'exproprié l'une ou l'autre des choses qui y sont comprises. L'article 51 de la loi de 1807, dont il est question dans la note III, autorise même le propriétaire à forcer dans certains cas l'expropriant à acquérir au delà des emprises fixées dans le plan. Ainsi l'expropriant ne pourrait se borner à reprendre un terrain sans les arbres qui s'y trouvent, sans les matériaux employés dans les bâtiments qui y sont élevés, et cela, alors même que ces matériaux ou ces arbres ne seraient pour lui d'aucune utilité et qu'il serait démontré que l'exproprié pourrait, au contraire, en tirer un parti convenable; c'est le principe de l'accession appliqué à l'expropriation. Mais l'expropriant conserve le droit de rechercher avec soin si aucun artifice coupable n'a été employé pour donner à l'immeuble une valeur apparente supérieure à sa valeur réelle, en y comprenant fictivement des objets qui n'en font point partie. Tel était entre autres, le cas de ce propriétaire dont parle un jugement du tribunal de Niort en date du 5 janvier 1863 (*Gazette des tribunaux*, 18 janvier); il avait loué des fleurs et des arbustes qu'il avait fait placer le jour de la visite du jury dans les massifs du jardin exproprié, en dissimulant dans la terre les pots dans lesquels ils étaient plantés, de manière à faire croire qu'ils étaient venus en pleine terre.

Digitized by Google

Note VII. — Des travaux exécutés par les propriétaires en vue de l'expropriation. — Il arrive souvent que les particuliers, lorsqu'ils apprennent qu'une expropriation se prépare, se hâtent de faire à leurs propriétés des changements qui ont pour but d'en augmenter la valeur et de majorer ainsi l'indemnité qui leur reviendra. De pareilles manœuvres ne sauraient être accueillies par les tribunaux; elles constituent un moyen illicite de se procurer des fonds. Certes, le propriétaire n'est pas privé de la libre disposition de son bien, mais s'il n'a eu en vue que le but immoral que nous venons d'indiquer, l'usage qu'il fait de ses droits de propriétaire ne peut être reconnu par la justice ; c'est une faute, pour ne pas dire un dol, qui ne peut donner ouverture à un droit et qui n'engage que la responsabilité de celui qui l'a commise; il n'a qu'à s'en prendre à lui-même du tort qu'il subira. L'article 52 de la loi française du 3 mai 1841, contient à cet égard une disposition qui peut servir de règle : « Les constructions, plantations et améliorations, ne donnent lieu à aucune indemnité lorsqu'à raison de l'époque où elles auront été faites ou de toutes autres circonstances dont l'appréciation lui est abandonnée, le jury acquiert la conviction qu'elles ont été faites en vue d'obtenir une indemnité plus élevée. » Les tribunaux devront au surplus n'admettre l'existence des artifices destinés à surélever la valeur d'une propriété qu'avec beaucoup de réserve; la maxime que le dol ne se présume pas, et le respect dû à la liberté du propriétaire, leur commandent d'être circonspects.

Digitized by Google

BIBLIOGRAPHIE

Nota. — Le seul ouvrage relatif à la législation belge est celui de M. Delmarmol. A cause de la différence des législations, les ouvrages français ne seront consultés qu'avec réserve.

Arnaud C., juge au tribunal civil de Marseille. — Manuel du directeur du jury d'expropriation, pour cause d'utilité publique, 1 vol in-8°, 1865.

Blanche. Expropriation pour cause d'utilité publique, etc., 1853, in-8°.

Caudeveine (de) et Théry. Traité de l'expropriation pour cause d'utilité publique, 1839, in-8°.

Daffry de la Monnoye (Léon). Les lois de l'expropriation pour cause d'utilité publique, expliquées par la jurisprudence. Ouvrage présentant, sous forme de commentaires, l'analyse de tous les arrêts rendus en cette matière par le conseil d'État et la Cour de cassation. 1857, in-8°.

Dalloz (D.) Répertoire de législation et de jurisprudence, v° Expropriation pour cause d'utilité publique.

De Bray. Manuel de l'expropriation pour cause d'utilité publique. 1845, in-8°.

De Lalleau (le chevalier), avocat à la cour de Paris. Traité de l'expropriation pour cause d'utilité publique, refondu et augmenté par MM. Jousselin et Ambroise Rendu, avocats au conseil d'État et à la cour impériale, 6e édition, annotée de la jurisprudence jusqu'à la fin de 1866 par Jules Périn. Paris, 1866, chez Cosse-Marchal et Cie.

Delmarmol (le baron Ch.). De l'expropriation pour cause d'utilité publique en Belgique. Liége, 1858, in-8°.

Digitized by Google

Demilly (A.). Analyse des exposés des motifs et de la discussion de la loi du 3 mai 1841, sur l'expropriation pour cause d'utilité publique. 1842, in-8°.

Desprez-Rouveau. Code des expropriés pour cause d'utilité publique, ou code de l'expropriation, contenant l'exposé pratique et le texte des lois sur la matière. 1854, gr. in-18.

Dufour (Edmond). De l'expropriation et des dommages causés à la propriété; traité pratique à l'usage des entrepreneurs de travaux publics et de tous les particuliers menacés ou atteints dans leur propriété à raison de travaux autorisés, ordonnés ou exécutés par l'administration. 1858, 1 vol. in-8°.

Féraud-Giraud. Modifications apportées dans un intérêt public au droit de propriété. 1851-1853, 4 vol. in-8°.

Fresquet (R. de). Principes de l'expropriation pour cause d'utilité publique à Rome et à Constantinople, jusqu'à l'époque de Justinien, etc. 1860, br. in-8°.

Gand. Traité général de l'expropriation pour cause d'utilité publique. 1842, in-8°.

Garbouleau (P.). Du domaine public en droit romain et en droit français, avec une dissertation sur l'expropriation pour cause d'utilité publique en droit romain. 1859, in-8°.

Gillon et Stourm. Lois sur l'expropriation pour cause d'utilité publique. 1841, in-12.

Herson. De l'expropriation pour cause d'utilité publique. 1843, in-8°.

Homberg. Traité de l'expropriation pour cause d'utilité publique. 1841, in-8°.

Journal du Palais. Répertoire général, v° expropriation pour cause d'utilité publique.

Digitized by Google

JOUSSELIN (J.). Traité des servitudes d'utilité publique, ou des modifications apportées par les lois et par les règlements à la propriété en faveur de l'utilité publique. 1850, 2 vol. in-8°.

LEJEUNE (A. L.). Guide de l'expropriation. 1860, in-8°.

LOCRÉ. Législation sur les mines et sur les expropriations pour cause d'utilité publique, 1828, in-8°.

MALAPERT et FROTAL. Code complet de l'expropriation pour cause d'utilité publique, précédé d'une instruction et suivi des modèles de formules des actes que nécessite l'expropriation. 1857, 1 vol. in-18.

MERLIN. Répertoire de Jurisprudence, v° Retrait d'utilité publique. (Article court, mais contenant quelques renseignements intéressants sur le droit ancien.)

PAPARIGOPOULO (de). Principes de l'"expropriation pour cause d'utilité publique, dans le droit romain et dans le droit français. 1863, in-8°, de 123 pages.

PEYRONNY et DELAMARRE. Commentaires théoriques et pratiques, des lois d'expropriation pour cause d'utilité publique. 1859, in-3°.

ROUSSET (Alph.). Dictionnaire de la voirie des villes, ... de l'expropriation pour cause d'utilité publique, etc., 1861, in-12.

SABATTIER. Traité de l'expropriation pour cause d'utilité publique. 1859, in-8°.

SOLON. De l'expropriation pour cause d'utilité publique. 1850, in-8°.

Digitized by Google

Digitized by Google

TABLE DES MATIÈRES

Pages.

PRÉFACE 5

PREMIÈRE PARTIE.

Législation usuelle pour cause d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Constitution belge du 7 février 1831, article 11. . . . 11
Code civil, art. 545. . . . . *ib.*
Lois du 16 septembre 1807 relatives au dessèchement des marais. 12
Lois du 8 mars 1810 sur les expropriations pour cause d'utilité publique. 14
Lois du 21 avril 1810 concernant les mines, les minières et les carrières 17
Lois du 17 avril 1835 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique. 18
Lois du 25 mars 1847 sur le défrichement des terrains incultes. 25
Lois du 1er juillet 1858 relatives à l'expropriation pour l'assainissement des quartiers insalubres. . . . . *ib.*

SECONDE PARTIE.

Manuel d'indemnité en matière d'expropriation.

I. Principes généraux. 29
II. De l'influence des événements politiques sur le chiffre de l'indemnité 36
III. De l'indemnité pour perte de clientèle 40
IV. Des frais de délogement et du chômage. . . . 53
V. De la plus value à résulter des travaux. . . . 58
VI. De l'indemnité en ce qui concerne les jardins. . 66

Digitized by Google

VII. Des frais de remploi 71
VIII. Des intérêts d'attente. 77
IX. Du locataire et du bail non enregistré. 81
X. Intervention du locataire, devoirs du propriétaire. 88
XI. De l'indemnité due au locataire. 92
XII. Des créances hypothécaires et des rentes constituées. 105
XIII. De la dépréciation de la partie restante. . . . 112
XIV. Des servitudes légales et de la taxe sur les bâtisses. 124
XV. De la compensation entre la plus value et la dépréciation 138
XVI. Des frais et dépens. 146

APPENDICE.

Note 1. De l'indemnité en cas d'usufruit, d'usage ou d'habitation 158
» 2. Recevabilité de l'appel en cas d'intervention du locataire ou d'autres tiers intéressés 160
» 3. Droit de l'exproprié d'imposer l'expropriation de tout le bâtiment dans lequel se fait l'emprise 161
» 4. Obligations de l'expropriant qui établit un chemin de fer quant à la clôture de la voie . . . 163
» 5. L'indemnité doit être pécuniaire. . . . . *ib.*
» 6. L'expropriant doit exproprier le bien et toutes ses parties 165
» 7. Des travaux exécutés par les propriétaires en vue de l'expropriation. 166

Bibliographie de l'expropriation pour cause d'utilité publique 167

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google